



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

SENTENCIA NÚMERO (205) DOSCIENTOS CINCO

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 09-nueve días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete.----- **VISTO**

S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente Judicial número***** relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES** “***** ***** *****” en contra de ***** ***** ***** , y:-----

----- **RE S U L T A N D O S:**-----

PRIMERO.- Mediante escrito recibido con fecha 28-veintiocho de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, compareció ante este Juzgado la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** “***** ***** *****” en contra de ***** ***** ***** de quien reclamo las siguientes prestaciones:-----

-

A).- El vencimiento anticipado del Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado en fecha ***** , entre mi Representada el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la ahora parte demandada C. ***** bajo el numero de crédito ***** , de conformidad con la Cláusula Vigésima de dicho Contrato de Crédito, el cual se acompaña como documento base de la acción.

B).- La declaración de hacerse efectiva la garantía hipotecaria materia del contrato de OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA DÉCIMA DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, para el caso de ser condenada y que no pague en el término de ley, a fin de que desocupe y entregue físicamente el inmueble a nuestra mandante.

C).- El pago de **200.7420 VSM (DOSCIENTOS PUNTO SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTE VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)**, o su equivalente en Moneda Nacional que representa la cantidad de \$***** /**100 M.N.**); por concepto de capital o suerte principal, así mismo el pago de la cantidad de **42.6580 (CUARENTA Y DOS PUNTO SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** que equivale a la cantidad de \$***** / **100 M.N.**) por concepto de intereses vencidos hasta la total solución del adeudo; cantidades que se encuentran debidamente desglosadas en el estado de cuenta de fecha 20 de Julio de 2016 que acompañó expedido por el LIC. MANUEL ORTIZ REYES, en su carácter de Subgerente del Area Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores términos de los Artículos 23 fracción I de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la de la Vivienda para los Trabajadores, 1, 3 Fracción VI, 4 Fracción XVIII y 19 del Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y que incluye Saldo de Capital Adeudado, Intereses Ordinarios, Intereses Moratorios, debidamente desglosados.

D).- El pago de los Intereses Moratorios que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo.

E).- El Pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del Salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que aplican a todas las prestaciones que se demandan en este escrito.

F).- Pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

- - - Fundó su acción en un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso. - - - - - **SEGUNDO:-** Este Juzgado mediante auto de fecha 03-tres de Octubre del año próximo pasado, encontrando ajustada en derecho la demanda le dio entrada, ordenándose su radicación y registro en el Libro de Gobierno respectivo, que con dicho auto, y con efectos de mandamiento en forma se procediera a la expedición de la cédula hipotecaria para su entrega a las partes e inscripción respectiva, y publicación en el periódico, quedando los inmuebles dados en garantía en depósito judicial, considerándose inmovilizados; que con las copias simples de la demanda y de los documentos debidamente autorizados por la Secretaría del Juzgado se emplazara y corriera traslado a la parte demandada en su domicilio señalado, a fin de que dentro del término de DIEZ DÍAS compareciera al Juzgado a producir su contestación si para ello tuvieren excepciones legales que hacer valer en contra de la misma.- Asimismo, se ordenó la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria correspondiente contenida en el contrato respectivo y publicación legal, por lo

que a partir de su Otorgamiento la deudora quedaría la finca y accesorios que legalmente formen parte de la misma, materia de la garantía hipotecaria contenida en el contrato respectivo, en depósito judicial, siendo a cargo de la parte demandada, debiendo intimarse a ésta en el acto de la diligencia para que si se entendía con ella aceptara tal cargo o en su defecto para que dentro del término de tres días acudiera a éste Tribunal a manifestar tal aceptación, apercibida de que si no lo hacía en uno u otro caso, se entregaría desde luego la tenencia material de la finca al actor o a la persona que éste designara como depositario judicial a ésta en el acto de la diligencia para tales efectos, procediéndose al avalúo de la finca hipotecada quedando expedito el derecho de las partes para la designación de peritos valuadores conforme a las prescripciones de ley.- Consta en el expediente que en fecha 03-tres de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete, el C. Actuario Adscrito a este Distrito Judicial, llevó a efecto la Diligencia de traslado y emplazamiento a la parte demandada, con los resultados que obran en las actas que por tal motivo levanto.- Y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

demanda interpuesta en su contra, en fecha 02-dos de marzo del año en comento, se le declaro en rebeldía, y se ordeno abrir el presente Juicio a pruebas por el término de diez días, dividido en dos periodos de cinco días cada uno, el primero para ofertar probanzas y el segundo para desahogarlas, cuyo cómputo sería levantado por la Secretaria de Acuerdos de este Tribunal.- Finalmente y por proveído del 02-dos de los corrientes, en virtud de ser el momento procesal oportuno para ello, se ordenó dictar la Sentencia que en derecho corresponda en este juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- - - - - **C O N**

S I D E R A N D O S:- - - - - PRIMERO:-
(COMPETENCIA).- Este Juzgado es Competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 172, 182, 185, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado y en el artículo 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- - - - -

- - - - - **SEGUNDO.- (PLANTEAMIENTO DE LA LITIS).**- Dispone el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que: **“SE**

TRAMITARAN EN JUICIO HIPOTECARIO LAS DEMANDAS QUE TENGAN POR OBJETO EXIGIR EL PAGO O LA PRELACIÓN DE UN CRÉDITO GARANTIZADO CON HIPOTECA.”- - - - -

En el presente caso compareció la Licenciada ***** en sus carácter de Apoderada General del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES “***** ***** *****” en contra de ***** ***** *****

basándose en los siguientes hechos:- - - - -

- - - - -

1.- En fecha ***** , la C. ***** celebró con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores un Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria sobre el bien inmueble ubicado en la ***** en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, Mediante Escritura Pública Número ***** , Volumen ***** , pasada ante la fe del Licenciado JAVIER ALVARADO CASTILLO, Notaria Pública Número 63 con ejercicio en la Ciudad de Valle Hermoso, Tamaulipas, el referido contrato fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado en la **Sección II, Número ****, Legajo ****, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas en fecha *******, mismo que se exhibe como base de la acción, documento con el cual se otorgó al demandado el crédito número ***** cuyo monto equivale a **169.4906 (CIENTO SESENTA Y NUEVE PUNTO CUATRO MIL NOVECIENTOS SEIS) VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL** del Distrito Federal pactándose en la cláusula PRIMERA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, EN SUS CLÁUSULAS FINANCIERAS. (SIC...)

2.- Dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones:

a).- Se multiplica el salario diario vigente en el año 2016, que es de \$*****L) por el número de días que componen un mes y dada la variabilidad de los meses que componen el año, se aplica el factor de 30.4 (TREINTA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

PUNTO CUATRO) en consecuencia esa operación arroja el factor *****). (SIC...)

Así mismo dentro de la CLÁUSULA DÉCIMA DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA en los términos del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, del documento base en cuestión, se convino en garantizar mediante hipoteca en primer grado a favor del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la vivienda ubicada en *****
***** , en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y cuyos datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado en la **Sección I, Número ****, Legajo ****, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas en fecha *******.

3.- Dentro de la Cláusula Primera en los términos del CAPÍTULO TERCERO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA EN SUS CLÁUSULAS FINANCIERAS, se estableció que el ***** otorgó un crédito a la ahora demandada por **169.4906 (CIENTO SESENTA Y NUEVE PUNTO CUATRO MIL NOVECIENTOS SEIS) VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL**, para la adquisición en propiedad del inmueble objeto de la compraventa convenida dentro del documento base de la acción en los términos estipulados en el primer párrafo de la cláusula Sexta del documento base de la acción.

4.- Dentro del Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Hipoteca, se estableció que mi representada otorgo a la ahora demandada un crédito simple por **169.4906 (CIENTO SESENTA Y NUEVE PUNTO CUATRO MIL NOVECIENTOS SEIS) VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL** que señala la cláusula primera del contrato que se demanda, así mismo se estableció que dentro del crédito otorgado no quedan comprendidos los intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos de cobranza y demás accesorios que deba cubrir el ahora demandado a favor de mi representada conforme al documento base de la acción. (SIC...)

5.- En la cláusula Sexta del Contrato base de la Acción se estableció entre otras cosas que el plazo para el pago del Saldo de Capital será de 30 años contados a partir de la fecha de firma del Contrato Fundatorio de la acción, obligándose además el ahora demandado a pagar el Saldo de Capital, así como los Intereses que se devenguen en términos del contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de 360 amortizaciones mensuales y consecutivas conforme a lo establecido en la Cláusula Séptima del documento base.

6.- En la Cláusula Segunda estipulación C del contrato fundatorio de la acción que mientras el trabajador se encuentre vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley del

*****, el trabajador se obligó a pagar el saldo de capital, así como los intereses que se devenguen en los términos del contrato del crédito y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales importan la cantidad en pesos que sea equivalente a la cuota mensual de amortización ordinaria. (SIC...)

7.- Dentro de la Cláusula Primera del documento base de la Acción se estableció que el saldo de Capital causara Intereses Ordinarios por cada Periodo Mensual, los cuales se determinarían aplicando la Tasa Anual de Interés Ordinarios sobre el saldo de capital que hubiere en la fecha de pago, estableciéndose además que los Intereses Ordinarios se devengarían a partir de la fecha de disposición del crédito otorgado, conforme a lo pactado en dicho contrato y hasta la fecha en que mi ahora demandado pague el saldo de capital. (SIC...)

8.- Se estableció en la Cláusula Primera que el ahora demandado aceptó al momento de firmar el documento base de la acción que el saldo del crédito se incrementaría en la misma proporción el Salario Mínimo General Diario que rija en el Distrito Federal, a partir de la fecha en que entre en vigor en el Distrito Federal el aumento de que se trate de dicho salario, y por consiguiente la ahora demandada se obligó a pagar a mi Representada el saldo del crédito que resulte del ajuste que se hiciera conforme a lo anterior mencionado.

9.- Dentro de la cláusula Primera del Contrato Base de la Acción, se estableció que el caso de que mi ahora demandada no realizara íntegramente el pago de una amortización mensual a más tardar en la fecha de pago pertinente, conforme a lo estipulado en la cláusula Décima, pagara a mi representada en adición a los intereses ordinarios devengados, intereses moratorios sobre el saldo de la amortización mensual no cubierta por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de la obligación de pago de dicha amortización. (SIC...)

10.- Por otra parte se estableció en la Cláusula Octava del documento base de la acción, que además de los casos en que la Ley así lo ordene, mi Representada podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo a mi ahora demandado, ni declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en términos del documento base de la acción en los siguientes casos: (SIC...)

11.- Por otra parte, y en virtud de que la parte demandada ha venido faltando al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato base de la acción descritas en la Cláusula Vigésima Primera y a la fecha ha incumplido el pago de **** amortizaciones mensuales vencidas**, habiendo realizado el último pago en fecha ***** así como ha incumplido en mensualidades anteriores a dicha fecha, como lo justifico con la certificación de adeudos de fecha ***** que en original acompaño, documento que se encuentra firmado por el Licenciado Manuel Ortiz Reyes, e su carácter de Subgerente del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

Área Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en términos de los Artículos 23 Fracción I de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 1, 3 Fracción VI, 4 Fracción XVIII y 19 del Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y que incluye Saldo de Capital Adeudado, Intereses Ordinarios, Intereses Moratorios debidamente desglosados, estado de cuenta que tiene efectos legales para la fijación del saldo restante a cargo de la parte demandada, justificando que la parte demandada incumplió con las obligaciones contraídas para con mi representada, dando así lugar al vencimiento anticipado del contrato celebrado para el reembolso del crédito otorgado y sus accesorios cuya declaración legal solicito y cuyo pago reclamo, en los términos de la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.

- - - La parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello, por lo que fue declarada rebelde.- - - - -

TERCERO.- (DEL MATERIAL PROBATORIO).- Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que: **“ARTICULO 273.-** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.- - - - -

----- La parte actora a fin de justificar los hechos constitutivos de su acción ofreció de su intención las siguientes pruebas: **a).- DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del Primer Testimonio del ACTA NÚMERO *****

*****, VOLÚMEN NÚMERO *****_*****

de fecha *****

pasada ante la fé del Licenciado *****

*****, Notario Público Número ** con ejercicio en la Ciudad de Valle Hermoso, Tamaulipas y que contiene entre otros actos el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado entre la demandante y ***** respecto del bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria.- Medio de prueba al cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo que regulan los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **b).- DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la Certificación de Adeudos emitido por el C. Licenciado MANUEL ORTIZ REYES, Subgerente del Área Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas



Gobierno de Tamaulipas
Poder Judicial

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

del ***** respecto del contrato de crédito celebrado por dicho ente y ***** emitido en fecha *****.- Medio convictivo al cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo que regula el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - - La parte demandada no ofreció pruebas de su intención.- - - - -

- - - - - **CUARTO.- (PRESUPUESTOS PROCESALES).**-Ahora bien, es procedente antes de entrar al estudio de la acción intentada por la parte actora, al estudio del análisis de los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción y sus elementos constitutivos son de estudio oficioso en sentencia definitiva. Sirve de sustento el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/36 que a la letra dice:- - - - -

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la

prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos."TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 214/89. Josefina Morales Ramírez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores. Amparo directo 386/99. Gildardo López Hernández y otra. 5 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 285/2000. Bancomer, S.A. 22 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Paulina Negreros Castillo. Amparo directo 332/2000. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 7 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 348/2000. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa. 11 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera. -

- - - Siendo entonces, que por cuanto respecta a la **COMPETENCIA** de este Órgano Jurisdiccional, la misma se encuentra plenamente establecida, como quedo dirimido en el Considerando Primero del presente fallo; Analizando la **PERSONALIDAD** con la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

que manifiesta comparece la promovente Licenciada
***** en su carácter de
Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**
“***** *****” se aprecia que la **Legitimario Ad
Processum**, de dicha compareciente, se encuentra
plenamente acreditada con la documental exhibida en
la promoción primigenia, consistente en la copia
certificada por el Licenciado VÍCTOR HUGO SALDÚA
DOVALINA, Notario Público número 317 en ejercicio en
esta Ciudad, que contiene entre otros actos el
**INSTRUMENTO NÚMERO CUARENTA Y UN MIL
DOSCIENTOS TREINTA, DEL LIBRO MIL TRESCIENTOS
OCHENTA Y CINCO DE FECHA VEINTICUATROO DE
SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE**, realizado ante
el Notario Publico Número 86 con ejercicio en la
Ciudad de México, Distrito Federal, que contiene el
PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS que le
otorgara el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES “***** *****
*****”** por conducto de su Director General; VICTOR
MANUEL BORRAS SETIÉN a favor de entre otros
profesionistas la Licenciada

documentales a las que se les concede valor conforme lo establece los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y toda vez que los poderes de referencia cumplen sustancialmente con los requisitos establecidos por el artículo 23 de la Ley de ***** y en consecuencia son eficaces para tener por acreditada la personalidad de la parte actora en los términos del artículo 248 fracción I del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.- Ahora bien, la **VÍA** intentada a fin de dirimir el presente contencioso, es la adecuada en virtud de que el promovente comparece a promover en la Vía Sumaria Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y que señala que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, y el diverso artículo 470 fracción VIII del citado ordenamiento procesal contempla que se ventilaran en juicio sumario, entre otras, las demandas que tengan por objeto la constitución, ampliación, decisión, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

que garantice, y siendo que en el presente caso se trata efectivamente de una demanda que tiene por objeto exigir el pago de un crédito con Garantía Hipotecaria, resulta procedente ejercitar las acciones que se derivan del citado Contrato mediante esta Vía, y por lo tanto, la vía que se intenta es la correcta. - - -

----- **QUINTO.**- Una vez examinados los presupuestos procesales antes anunciados, se procede al examen de la acción intentada, con la finalidad de establecer, si la **Legitimatío Ad Causam**, del promovente está plenamente fincada, por lo que deviene del artículo 2269 del Código Civil Vigente en el Estado en concomitancia con el diverso 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a través de la Acción Real Hipotecaria se persigue, en omisión del cumplimiento normal de la obligación, la aplicación del bien inmueble o el Derecho Real sobre el que se constituyó la Hipoteca al pago de la obligación principal garantizada; asimismo y de conformidad con los artículos 2294 del Código Civil Vigente en el Estado y 531 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de la Entidad, para que proceda la Acción Real Hipotecaria, se requiere que el crédito

conste en Escritura Pública y, que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al Contrato o a la Ley que constituyen los elementos de la acción que se intenta.-----

- - Atendiendo lo anterior, tenemos que la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** “***** ***** *****” comparece dentro del presente juicio demandando la **ACCIÓN HIPOTECARIA** a ***** ***** ***** reclamándole las prestaciones descritas en el Resultando Primero de éste fallo.- Y a efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción ofreció de su intención las pruebas que han sido valoradas en el apartado respectivo, por lo que de acuerdo a dicho material probatorio tenemos que con el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre las partes Contendientes, se acredita el primer elemento de la acción en estudio, en virtud de que el crédito consta en Escritura Pública y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.- Por lo que respecta al elemento señalado en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

ulterior término, cabe referir que el crédito es de plazo cumplido debido al incumplimiento de la parte demandada de las obligaciones contraídas en el clausulado del contrato, respecto al pago del monto del crédito y sus accesorios, en el tiempo, modo y forma convenido en el citado Contrato.- Por otra parte, la demandada no compareció a juicio por lo que se le declaro rebeldía, que trae como consecuencia la admisión de los hechos de la demanda.- - - - - Ante tales circunstancias, se determina que **SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN HIPOTECARIA** entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ***** Apoderada General del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** “***** *****” en contra de ***** en virtud de que la parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello, por lo que se le declaro en rebeldía y con ello se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, mismo que ha sido descrito y plenamente identificado en esta sentencia, en consecuencia: Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos: A).- En moneda nacional el monto de **200.7420 VSM (DOSCIENTOS PUNTO SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTE)** veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2016** resulta la cantidad de **\$*****
*******) conforme al Contrato base de la acción, por concepto de suerte principal; B).- En moneda nacional el monto de **42.6580 VSM (CUARENTA Y DOS PUNTO SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA)** veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2016** resulta la cantidad de **\$*****
*******) por concepto de Intereses Ordinario vencidos, en la inteligencia de que la presente condena respecto a los intereses ordinarios comprende su computación hasta la fecha en que esta sentencia cause ejecutoria, toda vez que con el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

presente fallo se tiene por declarado judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en consecuencia se da por vencido en su totalidad el mismo, de tal suerte que no podrán generarse más intereses ordinarios al respecto, con excepción de los ya generados por las amortizaciones que se han ido venciendo hasta el día de su fecha de vencimiento no cubiertos sobre saldos insolutos, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda;

C).- El pago de los intereses moratorios vencidos y que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo; Así mismo se le condena al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, previa su regulación en la etapa de ejecución de Sentencia en la vía incidental respectiva.- No ha lugar a otorgar la prestación marcada como inciso E) del capítulo de prestaciones

de la demanda inicial, relativo a las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, determinado por la Comisión Nacional de salarios Mínimos, “aplicada a todas las prestaciones que se demandan”, en virtud de que en el Contrato base de la acción únicamente se encuentra convenida la actualización en cuanto al saldo insoluto y dicha circunstancia que se tomo en cuenta al condenar al pago del mismo conforme a la cláusula primera del multicitado contrato, resulta improcedente el pago de dicha actualización a las demás prestaciones que se demandan por no encontrarse, como se dijo, convenido en el documento toral el dispendio de las mismas en los término exigidos por la actora.- Dado lo anterior, se concede a la demandada el término de CINCO días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en esta resolución, y en caso de no hacerlo hágase trance y remate del bien materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora, término que comenzará a correr a partir del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

requerimiento que se le haga una vez que haya
causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - -

- - - - - Por lo anteriormente
expuesto y fundado, con apoyo además en lo
dispuesto en los artículos 1023, 1024, 1029, 1030,
1031, 1032, 1255, 1257, 2269, 2270 y demás relativos
del Código Civil vigente en el Estado; así como 4, 5,
61, 105-III, 112-IV, 118, 127, 540 y demás del Código
de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de
resolverse y se:- - - - -

**RESU
ELVE:- - - - - PRIMERO.- SE DECLARA**

FUNDADA LA ACCIÓN HIPOTECARIA entablada en el
presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el
Licenciado ********* Apoderado
General del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES “***** *******

*******”** en contra de ******* ***** ******* en virtud de
que la parte actora acredito los elementos
constitutivos de su acción y la parte reo no produjo
contestación la demanda instaurada en su contra en
el término concedido para ello, por lo que se le
declaro en rebeldía, en consecuencia:- - - - -

- - - - - **SEGUNDO.-** Se declara judicialmente

el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del en el Estado bajo la Sección SEGUNDA, Número ****, Legajo 2-074 de fecha ***** de este Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - - - - **TERCERO.-** Se

condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos: A).- En moneda nacional el monto de **200.7420 VSM (DOSCIENTOS PUNTO SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTE)** veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2016** resulta la cantidad de \$*****

*****) conforme al Contrato base de la acción, por concepto de suerte principal; B).- En moneda nacional el monto de **42.6580 VSM (CUARENTA Y DOS PUNTO SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA)** veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que al día **30 DE JUNIO DEL 2016** resulta la cantidad de \$*****

*****) por concepto de Intereses Ordinario vencidos , en la inteligencia de que la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

presente condena respecto a los intereses ordinarios comprende su computación hasta la fecha en que esta sentencia cause ejecutoria, toda vez que con el presente fallo se tiene por declarado judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en consecuencia se da por vencido en su totalidad el mismo, de tal suerte que no podrán generarse más intereses ordinarios al respecto, con excepción de los ya generados por las amortizaciones que se han ido venciendo hasta el día de su fecha de vencimiento no cubiertos sobre saldos insolutos, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda;
C).- El pago de los intereses moratorios vencidos y que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo.- - - - -

- - CUARTO.- Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que la actora haya originado con la tramitación del presente Juicio, previa su regulación en la etapa de ejecución de Sentencia en la vía incidental respectiva.- - - - - **QUINTO.-** Por

los razonamientos expuestos en el considerando último de este fallo se absuelve a la parte demandada de la prestaciones señalada en la demanda inicial como inciso E).- - - - - **SEXTO.**- Se concede a ***** ***** el término de **CINCO DÍAS** para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado en sentencia, y en caso de no hacerlo hágase trance y remate de los bienes materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora, término que comenzará a correr a partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - -

- - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado ***** , Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Ciudadano Licenciado ***** , quien autoriza.- - - - -

- - - - - **DOY FÉ.** - - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

C. JUEZ

C. SECRETARIO DE ACUERDOS

- - - - En seguida se publico la Sentencia en lista del
día.- CONSTE. -----

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

La presente versión pública fue aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2018 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de enero del mismo año.