

SENTENCIA NÚMERO 106/2020



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a **veintiocho** de agosto de dos mil veinte.

Visto para resolver el expediente **883/2019**, relativo al juicio hipotecario, promovido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, el licenciado **Daniel Fabián Fuentes Fernández** en contra de **Ángel Ulises Barrón López**; y,

Resultando.

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común acudió ante este juzgado el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, promoviendo juicio hipotecario en contra de la referida parte demandada, de quien reclamó el pago de las siguientes prestaciones:

*“1.- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de la Garantía Hipotecaria constituida y consignada en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que se anexa, y en su oportunidad, la venta del inmueble dado en garantía que se describe con posterioridad y sobre el cual el hoy demandado, constituyó Hipoteca en Garantía del Pago del Crédito concedido a su favor por mi representada.*

*2.- Con la finalidad de obtener el pago y el cumplimiento de todas y cada una de las subsecuentes prestaciones, solicito a este H. Juzgado, se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la parte demandada, dispuesto en los términos y condiciones establecidas en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, el cual constituye por su naturaleza ser el documento base de la acción que se pretende, toda vez que se actualiza la causal estipulada en el contrato base de la acción en su cláusula **Vigésima Primera del Anexo A, del Contrato Base de la Acción**, y que se acompaña a la presente demanda como anexo 2, así también en armonía de lo dispuesto en los artículos 1158 fracción I, y 1160 del Código Civil vigente en el estado, en relajación al incumplimiento de las obligaciones contraídas, establecidas en el referido documento base de la acción.*

Lo anterior es así, en virtud de que la parte demandada no realizó más de tres pagos consecutivos de las amortizaciones estipuladas en el contrato base de la acción, en el lapso de un año, sirve de apoyo la certificación de adeudos que se acompaña a la presente demanda y donde claramente constan, el mes al que

correspondió cada uno todos los pagos y omisiones, realizados por la parte demandada, a favor de mi representada.

3.- Como consecuencia, solicito del C. Ángel Ulises Barrón López, lo mencionado en el punto que antecede, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por lo tanto se reclama por concepto de Capital Insoluto o Suerte Principal el pago de **121.2695 Veces Salarios Mínimos Mensual**), el cual se deriva de la disposición del crédito efectuada por el ahora demandado, conforme al contrato base de la presente. Dicha cantidad a la fecha del certificado de adeudos que se exhibe como anexo 3, la cual es equivalente a la cantidad de **\$303,111.66 (trescientos tres mil ciento once Pesos 66/100 MN)**, la cual resulta de multiplicar **121.2695 Veces Salarios Mínimos Mensual** **Veces Salarios Mínimos Mensual en el Distrito Federal por 30.40** correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo vigente a la fecha en el Distrito Federal siendo **\$82.22 (Ochenta y Dos Pesos con Veintidós Centavos Moneda Nacional)**, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación para los efectos de establecer el Valor del Salario Mínimo Mensual de fecha 27 de Enero de 2016 lo dispuesto en sus Artículos Transitorios Sexto y Séptimo. Cantidad que se incrementara en la misma proporción que se aumente el Salario Mínimo Diario Vigente de acuerdo a lo pactado en el contrato que da fundamento a esta demanda y que se actualizara en ejecución de sentencia.

4.- Pago en Moneda Nacional (pesos) al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de Intereses Ordinarios No Cubiertos, a razón del 9.5 % generados desde la fecha del incumplimiento, y calculados a una tasa sobre saldos insolutos, de conformidad con lo establecido en la Clausula **Décima del Anexo A y el Anexo B**, del contrato con que se actúa, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de la Sentencia. El pago se deberá solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contraída, correspondiente al día en que se efectuó el pago total del adeudo.

5.- Pago en Moneda Nacional (pesos) al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de Intereses Moratorios, a razón del 13.7 % generados desde la fecha del incumplimiento, y calculados a una tasa sobre saldos insolutos, de conformidad con lo establecido en la Clausula **Décima Segunda del Anexo A y el Anexo B**, del contrato con que se actúa, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de la Sentencia. El pago se deberá solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contraída, correspondiente al día en que se efectuó el pago total del adeudo.

6.- Como consecuencia del Vencimiento Anticipado del contrato y del crédito, se demanda la Declaración Judicial de que el importe de cualquier cantidad que haya sido cubierta por la ahora demandada, hasta la fecha en que se desocupe el inmueble que se describe en el siguiente punto, se aplicará a favor de mi mandante, a título de pago por el uso y disfrute de la vivienda otorgada en garantía, conforme al artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el numeral 2311 del Código Civil Federal.

7.- En caso de que la parte demandada, se niegue a pagar el importe de las cantidades adeudadas y reclamadas, se decreta la ejecución forzosa de la garantía hipotecaria otorgado en primer lugar y grado por la ahora demandada a favor de mi representada, respecto del bien inmueble sobre el cual se constituyó Garantía



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Hipotecaria dentro del contrato base de la acción, a efecto de que con el importe que se obtenga con motivo de esa ejecución se liquide hasta donde alcance lo adeudado.

8.- El pago de los gastos y costas que originen con motivo de la tramitación del presente juicio."

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que estimó aplicables, concluyó con puntos petitorios, acompañó con su escrito los documentos que consideró conducentes y exhibió sendas copias de traslado para la contraria.

Segundo.- Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por el actor, con la copia de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera legalmente emplazado, produjera contestación conforme a lo que a su derecho conviniera.

Tercero.- En el acta de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar al demandado, en el domicilio indicado por el instituto actor; de la cual se desprende que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en dicha diligencia los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo.

Cuarto.- La parte demandada no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada, por lo que se le declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercitar dentro del término de ley.

Quinto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes, a petición de la parte actora; los primeros diez días para ofrecer y los días restantes para recibirlas y desahogarlas, sin que la contraria ofreciera prueba de su intención; procediéndose a certificar el cómputo probatorio correspondiente.

Sexto.- Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención, por ende enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando.

Primero.- El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo.- La vía hipotecaria en la que se tramitó este juicio, es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Tercero.- La personalidad como apoderado general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que se ostenta en este juicio, se encuentra acreditada con el documento ya detallado en el auto de radicación; que tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del código procesal civil del estado de Tamaulipas.

Cuarto.- En el caso que nos ocupa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas reclama de la parte demandada las prestaciones transcritas previamente, ya que en lo esencial manifiesta que conforme al contrato fundatorio de su acción otorgó un crédito a la parte demandada, por la cantidad de **121.2695** Veces el Salario Mínimo Mensual en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), que se obligó a destinar y destinó para la adquisición de un inmueble, respecto del cual constituyó garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del accionante.

Siendo el caso que el actor expone que la parte enjuiciada incumplió con sus obligaciones de pago, por lo que, ante dicho incumplimiento, asegura haberse actualizado el supuesto de vencimiento anticipado previsto en dicho contrato; lo cual aduce ocurrió a partir **del mes de agosto de dos mil decisiete.**

Por ende demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

La parte demandada no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada para ello.

Quinto.- Para acreditar sus pretensiones, el instituto actor ofreció como de su intención, el siguiente material probatorio:

1).- Documental que contiene la escritura pública número **cuatro mil seiscientos veintitrés**, de fecha **dieciséis de julio de dos mil trece**, respecto de los contratos compraventa y apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, del protocolo a cargo del notario público número **sesenta y cuatro**, con ejercicio **en esta ciudad**, celebrado entre el instituto actor y el prenombrado demandado, respecto de un bien inmueble, sobre el cual constituyó garantía en primer lugar y grado a su favor; contratos anteriores que se encuentran inscritos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo los siguientes datos de registro: **finca número 73516**.

2).- Certificación de adeudos, en el cual aparece el desglose de los conceptos del crédito otorgado a la parte demandada, respecto a los términos y declaraciones financieras del contrato base de la acción, y en el cual también consta que la parte demandada tiene diversas omisiones de pago en relación de las amortizaciones estipuladas en el contrato base de la acción.

3).- Requerimiento de pago llevado a cabo por el apoderado general para pleitos y cobranzas de la institución demandante, en el domicilio de la parte demandada, ante la fe de dos testigos, en relación a las omisiones de pago y fechas de éstas a cargo de éste último.

Estos documentos tienen valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 324, 325, 329, 397 y 398 del código procesal civil del Estado.

Sexto.- Una vez precisados los hechos configurativos de la acción y realizada la valoración de las pruebas ofertadas por la parte actora en líneas que anteceden, deberá dejarse puntualizado que los requisitos necesarios para reclamarse el pago de un crédito garantizado con hipoteca, a que hacen alusión los artículos 530 y 531 del Código de

Procedimientos Civil del Estado se encuentran acreditados con toda saciedad, a saber:

1. *Que el crédito conste en escritura pública, la cual deberá estar debidamente registrada;*

y

2. *II. Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.*

Ello es así, porque por lo que hace al primer elemento de esta acción; el mismo se encuentra acreditado en autos con la documental pública que contiene el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, base de esta acción, cuyo valor fue precisado con antelación, pues en éste se hizo constar ante la fe notarial aludida el crédito hipotecario básico de esta acción, celebrado entre el instituto actor y la parte demandada, y que éste se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo los datos registrales antes precisados.

Mientras que, en cuanto al segundo de los requisitos referidos; también se encuentra acreditado con la mera exhibición del contrato de hipoteca materia de este juicio como y, preponderantemente, con la confesión tácita que se deriva del artículo 258 del código procesal civil del Estado, en el sentido de que, a través su la cláusula de rescisión, las partes establecieron expresa y terminantemente su voluntad de que además de los casos en que la ley así lo ordenara, el instituto accionante podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo alguno al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deberían pagarse en los términos de tal contrato si la parte demandada no realizaba puntal e íntegramente, por causas imputables a la misma, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el supuesto de que le hubiese otorgado la prórroga prevista en tal contrato; y, en su demanda el instituto actor especifica que la parte demandada ha incumplido con tales pagos, **a partir del mes de agosto de dos mil diecisiete.**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

En ese sentido, considerando que la parte demandada no contestó a ese respecto, no obstante haber sido emplazada para ello, es por lo que se tiene por acreditado que omitió realizar los pagos a los que alude el instituto actor, de conformidad con el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que en casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación se tendrán por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtúe dicha presunción.

Por lo tanto, al acreditarse con los anteriores medios de convicción los requisitos necesarios para decretar la procedencia de esta acción, deberá declararse fundada la misma y exigirse el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en los términos de dicho contrato, pues el crédito otorgado a la referida parte demandada consta en escritura pública, debidamente registrada y ésta incumplió con sus responsabilidades de pago, dejando de realizar puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, dos pagos consecutivos de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de sus demás adeudos, como terminantemente se comprometió con el actor en el básico de la acción, con lo cual, se actualiza el supuesto hipotético previsto por el artículo 531, fracción II, del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas; juicio que tiene la finalidad de reclamar el pago de un crédito garantizado con hipoteca, ejercitando la acción real que se deriva de la constitución de tal gravamen.

Razones anteriores por las que deberá determinarse fundada la acción real hipotecaria promovida en este juicio por el instituto demandante en contra de la parte demandada, declarándose judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato básico de la acción, al no haber realizado la parte enjuiciada, puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, los pagos a que alude el instituto actor en su escrito de demanda; por ello, y atendiendo a que conforme al contrato base de la acción, la parte actora otorgó un crédito a la parte demandada, que se comprometió a restituir y así no lo ha hecho, resulta procedente condenar ésta última, al pago de lo siguiente:

Al pago de **121.2695** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (Ciudad de México); cantidad que será actualizada en pesos conforme al valor que tenga el salario mínimo el día en que se realice tal actualización, según lo acordado en el contrato base de la acción, previa regulación incidental que en su caso se promueva en la etapa de ejecución de sentencia.

Al pago de intereses ordinarios y moratorios vencidos, más los que se continúen venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en términos pactados en el contrato fundatorio de esta acción, previa regulación incidental que en su caso se llegue a realizar en la etapa de ejecución de sentencia.

Asimismo, dado a que la presente sentencia deriva de una acción de condena, y ésta resulta adversa a los intereses del demandado, ello lo coloca en el supuesto hipotético establecido en el artículo 130 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por último, en términos del artículo 540 de la legislación procesal civil en comento, en caso de impago de las condenas que se impongan, deberá, procederse al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto cubrir lo condenado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

Resuelve.

Primero.- Resultó fundada la acción hipotecaria ejercida en el presente juicio, promovido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, el licenciado Daniel Fabián Fuentes Fernández en contra de **Ángel Ulises Barrón López.**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Segundo.- Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato básico de esta acción.

Tercero.- Se condena a la parte demandada, al pago de:

a).- La cantidad de **121.2695** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (Ciudad de México); cantidad que será actualizada en pesos conforme al valor que tenga el salario mínimo el día en que se realice tal actualización, según lo acordado en el contrato base de la acción, previa regulación incidental que en su caso se promueva en la etapa de ejecución de sentencia.

y,

b).- Los intereses ordinarios y moratorios vencidos, más los que se continúen venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en términos pactados en el contrato fundatorio de esta acción, previa regulación incidental que en su caso se llegue a realizar en la etapa de ejecución de sentencia.

Cuarto.- Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas generadas por la tramitación del presente asunto.

Quinto.- En caso de impago de las condenas impuestas, procédase al remate del bien hipotecado y con su producto cúbrase lo condenado.

Se precisa que el presente acuerdo solo es firmado electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuó asistido de la

licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que da fe.

En esta misma fecha se publicó en lista el exp. **883/2019**. Conste.
L'GRS/L'CPEJ/l'agr

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.

Versión pública aprobada en la Tercera Sesión Extraordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2021.