



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

SENTENCIA NÚMERO (023) VEINTITRÉS

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 17-
diecisiete días del mes de Febrero del año 2021-dos
mil veintiuno.- - - - -

- - - - - **V I S T O S** para resolver en definitiva
los autos que integran el expediente Judicial número
********* relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido
por el Licenciado ******* ******* en su carácter de
Apoderado General para pleitos y cobranzas del
**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA
DE LOS TRABAJADORES "INFONAVIT"** en contra de
******* *******, y;- - - - - **R**

E S U L T A N D O S:- - - - - PRIMERO.-
Mediante escrito recibido con fecha 24-veinticuatro de
Septiembre del año 2020-dos mil veinte, compareció
ante este Juzgado el Licenciado ******* ******* en su
carácter de Apoderado General para pleitos y
cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE
LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "INFONAVIT"**
en contra de ******* ******* de quien reclama las
siguientes prestaciones:- - - - -

- - -

I.- A la C. ******* *******, se reclama el cumplimiento y pago
de todas las prestaciones que señalo:

A).- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda del C. ***** en su carácter de deudor principal a la ejecución de la GARANTÍA HIPOTECARIA constituida y consignada en el contrato de **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE 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.

B).- Con la finalidad de obtener el pago y el cumplimiento de todas y cada una de las subsecuentes prestaciones, se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la hoy demandada y dispuesto en los términos y condiciones solicito a ese **H. JUZGADO SE DECLARE JUDICIALMENTE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** base de la acción, toda vez que se actualiza la causal estipulada en la cláusula **DÉCIMA VIGÉSIMA PRIMERA** y el **artículo 49 de la LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** del documento fundatorio de esta acción y que se acompaña a la presente demanda como anexo 2. (SIC...)

C).- La cancelación del crédito que mi representada otorgó al demandado y que se identifica con el número de crédito ***** , dispuesto y destinado por el reo procesal para la adquisición de la vivienda que más adelante se identificará; el referido crédito consta en el **CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** base de la acción que se acompaña a la presente demanda como anexo 2.

D).- Como procedencia de la acción rescisoria, se reclama por concepto de capital adeudado a mi representada al día **01 DE AGOSTO DEL 2020** el pago de la cantidad de ***** VSM en su equivalente en Moneda Nacional asciende a la cantidad de \$***** /100 M.N.) (SIC....)

E).- Así también se reclama el pago de los intereses ordinarios vencidos generados al día **01 DE AGOSTO DEL 2020** la cantidad de ***** VSM cuyo equivalente en Moneda Nacional es la cantidad de \$***** /100 M.N.) (SIC....)

F).- El pago de intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón del **% pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

G).- Que las amortizaciones realizadas por el hoy demandado, respecto del crédito que se le otorgó queden a favor de mi



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

representada, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 49 de la LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

H).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de este juicio.

- - - Fundó su acción en un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, y en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.- - - - -

- - - - - **SEGUNDO:-** Este Juzgado por auto de fecha 28-veintiocho de Septiembre 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 30-treinta de Noviembre del año pasado, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

demandada no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, en fecha 18-dieciocho de Diciembre del año 2020-dos mil veinte, se le declaro en rebeldía, y ahí mismo se ordeno abrir el presente Juicio a pruebas por el término de veinte días, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer probanzas y el segundo para su desahogo, cuyo cómputo fue levantado por la Secretaría de Acuerdos de este Tribunal.- Finalmente y por proveído del 03-tres de Febrero del año 2021-dos mil veintiuno, por ser el momento procesal oportuno, se ordenó dictar sentencia que en derecho corresponda en este juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- - - - - **C O**

NSIDERANDOS:- - - - - 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 el Licenciado ***** en sus carácter de Apoderado Legal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES “INFONAVIT” en contra de ***** basándose en los siguientes hechos:-

- - - - -

1.- Con fecha ***** el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) con el carácter de acreditante celebró con la C. ***** en su carácter de deudor principal un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, en su calidad de parte deudora, un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, mediante el cual dicha INSTITUCIÓN otorgó a tal persona un crédito por ***** VSM en su equivalente en pesos a la cantidad de \$*****/100 moneda nacional) atendiendo al valor en esa época del referido SALARIO MÍNIMO a la fecha de la firma del contrato el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad BAJO LA SECCIÓN ***** de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, según se estipula en CLÁUSULA PRIMERA DEL PUNTO NÚMERO 7 del referido contrato. (SIC....)

2.- Según se desprende de dicho instrumento en la CLÁUSULA CUARTA, el acreditado de referencia se obligó a destinar y destinó el importe del crédito concedido al pago de las cargas financieras y al pago del precio de la operación traslativa de dominio consignada en el contrato base de la acción, respecto de la vivienda cuyas medidas y colindancias: (SIC....)

3.- También estimo importante destacar que en la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA del citado contrato, se estableció que serían causales de rescisión y se dará por vencido anticipadamente el contrato: (SIC...)

4.- Por otra parte, se estipuló que en el supuesto de que la parte acreditada no cubriera y pagara oportunamente a mi representada las amortizaciones del crédito ejercido, se obligó a pagar intereses moratorios a razón del **% anual, que se expresarían en múltiplos



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

del SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE durante el período al que corresponda la omisión, y se traducirán en términos monetarios tomando como base ese salario a la fecha de pago, según lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA del mismo contrato de crédito que se comenta en párrafos que anteceden. (SIC....)

5.- De lo expuesto en la CLÁUSULA NOVENA del citado contrato, se refiere que el acreditado se obligó a pagar a mi poderdante un interés ordinario que fluctuara entre el **% sobre saldos insolutos dependiendo del salario integrado del trabajador. Dicha tasa será variable en la medida en que se modifique el salario integrado del trabajador. (SIC....)

6.- En cuanto al incremento del saldo vencido sabe señalar en la CLÁUSULA DÉCIMA, RELATIVA AL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO E INCREMENTO DEL MISMO del contrato base de la acción, se establece que el saldo del crédito se incrementará en la medida que lo haga el salario mínimo diario que rija en el Distrito Federal.

6.- **VALOR DE LA UNIDAD DE MEDIDA.**- En cuanto al valor asignado a la unidad de cuenta en la que se reclama el crédito es importante mencionar que en base al artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el saldo de los créditos otorgados en veces salarios mínimos, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN, el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN (SIC....)

8.- De lo expuesto en la cláusula SÉPTIMA del multicitado contrato, se infiere que el acreditado se obligó a pagar a mi poderdante el monto del crédito mediante *** pagos mensuales o a su equivalente bimestral dentro de un plazo de ** años, (SIC....)

9.- Es el caso que la ahora demandada incumplió a partir de ***** , con sus obligaciones contractuales de pago del citado crédito y sus intereses, dejando de cubrir más de tres pagos de las amortizaciones estipuladas en el lapso de un año, tal y como se establece en la certificación de adeudos que se acompaña al presente curso como anexo 3 teniendo la ahora parte demandada más de *** **MESES VENCIDOS** a la cual me remito demostrar los periodos de incumplimiento del demandado, para de esa forma no dejarlo en un estado de indefensión, asimismo como lo anticipo en el punto número 3 de los hechos de este escrito inicial de demanda, no han cubierto hasta la fecha los intereses ordinarios y moratorios vencidos correspondientes. (SIC....)

10.- Por otra parte, cabe hacer la aclaración que en fecha previa mi mandante realizó una serie de requerimientos y gestiones de carácter extrajudicial en el domicilio de la hoy demandada, tendientes a que ésta cumpliera con las obligaciones de pago a su cargo, derivadas del contrato de crédito constitutivo de la acción que se intenta, sin embargo, tales gestiones y requerimientos resultaron infructuosos.

- - - La parte demandada no compareció al presente juicio a producir contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le declaró en rebeldía.- - -

- - - - - **TERCERO.- (DEL MATERIAL PROBATORIO).**-

Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que: **“ARTÍCULO 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 INSTRUMENTO NÚMERO



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

***** , pasada ante la fé del Licenciado
FEDERICO DÁVILA CANO, Notario Público Número 296
con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas y
que contiene entre otros actos el **CONTRATO DE
APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA
HIPOTECARIA** que celebran de una parte **EL INSTITUTO
DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES** en lo sucesivo **“EL INFONAVIT”** y de
otra ***** respecto del bien propiedad de la
parte reo debidamente inscrita en el Registro Público
de la Propiedad Inmueble y del Comercio en el Estado
en la Sección

***** _

Medio convictivo al cual se le concede valor probatorio
de conformidad con lo que regulan los artículos 324 y
397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-
b).- **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la
Certificación de Adeudos emitido por el C. Licenciado
JUAN JOSÉ LUNA SAEB, Gerente del Área Jurídica de
la Delegación Regional Tamaulipas del INFONAVIT
respecto del contrato de crédito celebrado por dicho
ente y ***** , emitido en fecha 06 de Agosto
del 2020.- 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.-** 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

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 que manifiesta comparece el promovente Licenciado *****
***** ***** en su carácter de Apoderado Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "INFONAVIT"** se aprecia que la **Legitimario Ad Processum**, de dicho

compareciente, se encuentra plenamente acreditada con la documental exhibida en la promoción primigenia, consistente en la copia certificada por el Licenciado ERIK LARA COVIAN, Notario Público número 88 en ejercicio en Ciudad Torreón, Coahuila y que contiene entre otros actos el INSTRUMENTO NÚMERO 127,183-CIENTO VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES, LIBRO 3,231-TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UNO, de fecha 29-VEINTINUEVE DE ENERO DEL 2020-DOS MIL VEINTE, realizado ante la fé de la Licenciado JOSÉ ANGEL FERNÁNDEZ URÍA, Notario Público Número 217 con ejercicio en la Ciudad de México, que contiene el **PODER LIMITADO** que le otorgara el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** por conducto de BERNARDO ALTAMIRANO RODRÍGUEZ a favor de entre otros profesionistas del Licenciado ***** ***** *****.

Documental a la que se le concede valor conforme lo establece los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y toda vez que el Poder de referencia cumple sustancialmente con los requisitos establecidos por el artículo 23 de la Ley de Infonavit 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



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

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 articulo 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 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

Legitimatio 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 el Licenciado ********* en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "INFONAVIT"** comparece dentro del presente juicio demandando la **ACCIÓN HIPOTECARIA** a ********* reclamándole las prestaciones descritas en el Resultando Primero de éste fallo.- A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

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 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 el Licenciado ***** Apoderado General del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA**

PARA LOS TRABAJADORES "INFONAVIT" en contra de *** ***** *******, en virtud de que la parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no compareció a producir contestación a la demandada instaurada en su contra 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 **ÚNICAMENTE** de *****
*****) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal que equivale al Monto del Crédito otorgado en el Contrato base de la acción, los cuales serán cuantificados mediante el Incidente que corresponda, lo anterior en virtud de que una vez que ha sido analizada **LA CERTIFICACIÓN DE ADUEDOS** emitida en fecha 06 de Agosto del 2020 por la parte actora, se advierte que el **SALDO DE CAPITAL** lo es el monto de *****
***** **VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE)** y la parte actora reclama como suerte principal dicho



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

monto, resultando con lo anterior incongruente lo peticionado como pago de lo reclamado como suerte principal, en atención a que la misma es superior a la otorgada como crédito (***** VSM), resultando del propio estado de cuenta que la parte reo realizó diversos pagos a la cuenta, por lo que en lugar de disminuir fue en aumento el adeudo, es por lo que resulta incongruente lo anterior, sin que de constancias procesales se advierta el motivo de dicho incremento, así como la parte actora no realizara aportación alguna de probanzas para que acreditara lo antes expuesto, para estar en la posibilidad de dar credibilidad a lo reclamado, motivo por el cual es que se condena a la parte reo únicamente al monto otorgado en el contrato base de la acción del presente asunto por concepto de suerte principal; B).- El pago por concepto de los **Intereses Ordinario** vencidos más los que se sigan venciendo en términos del contrato base de la acción, 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 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 de igual manera 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 vía incidental.- No ha lugar a otorgar las prestaciones marcadas como incisos C) y G) del capítulo de prestaciones de la demanda inicial, relativo a la Cancelación del Crédito y a las amortizaciones realizadas por la parte reo a su favor, en virtud de que no son materia del presente juicio.- Dado lo anterior, se concede a la demandada el término de CINCO días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

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 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:- - -

- - - - -R E S U E L V E:- - - - -

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 "INFONAVIT"** en contra de *****
*****, en virtud de que la parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

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 de igual manera 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, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo.- - - - -

QUINTO.- Por los razonamientos expuestos en el considerando último de este fallo se absuelve a la parte demandada de las prestaciones señaladas en la demanda inicial como incisos C) y G).- - - - -

- - - - - **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 **JOEL GALVÁN SEGURA**, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Ciudadano Licenciado **ADÁN MÁRQUEZ SEGURA**, quien autoriza.- - - - -
- - - - - **DOY FÉ.** - - - - -
- - - - -

**C. JUEZ
ACUERDOS**

C. SECRETARIO DE

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

- - - **Notifíquese a las partes** que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, **una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

El Licenciado(a) MARÍA DE LA LUZ HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 023-veintitrés dictada el (MIÉRCOLES, 17 DE FEBRERO DE 2021) por el JUEZ, constante de 22-veintidós fojas útiles. Versión pública a la 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, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, número expediente, datos inmueble, datos documentos base, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. 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.

Versión pública aprobada en la Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.