



SENTENCIA NÚMERO (256)

En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas a los dieciocho días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

V I S T O para resolver el expediente número **00436/2021** relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por la licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal del ***** en contra de ***** , y.-

R E S U L T A N D O .

PRIMERO:- Mediante escrito presentado en fecha siete de julio del año dos mil veintiuno, compareció ante este juzgado la licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal del ***** promoviendo Juicio Hipotecario en contra de ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones: A).- La DECLARACIÓN JUDICIAL DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO DEL CRÉDITO derivado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA de fecha 28 DE SEPTIEMBRE DEL 1994, ante la fe del C. LICENCIADO GUILLERMO PEÑA SAM NOTARIO NÚMERO 215, CON EJERCICIO EN ESTE SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL Y RESIDENCIA EN CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS, mediante Instrumento Público 2972, Volumen 114, celebrado entre el ***** y la hoy parte demandada en términos de lo

dispuesto en el CAPITULO TERCERO CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO Y DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA, DE LA CLAUSULA OCTAVA. Del documento base de la acción (ANEXO 2), así como de conformidad con lo establecido por los artículos 44 y 49 de la LEY DEL INFONAVIT. B.- El pago de la cantidad de 158.8030 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto del monto de otorgamiento, misma que a la fecha asciende a la cantidad de \$421,015.97 (CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL QUINCE PESOS 77/100 M.N.) sirviendo para la cuantificación a esta fecha su equivalente a la cantidad del otorgamiento de crédito multiplicado por \$2,651.18 pesos (DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO 18/100 M.N.), que se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal que es de \$87.21 por 30.4 , que equivale a un mes , de conformidad con el estado de cuenta exhibido en esta demanda, ello en termino de lo pactado en la Cláusula Primera del Contrato Base de la Acción, y en términos de lo establecido por el Artículo 44 de la Ley de Infonavit, en relación con los artículos 26 y 89 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2°, 4°, 5° de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida de Actualización (UMA). Cantidad que se incrementará en términos de lo pactado el CAPITULO TERCERO CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA, CLAUSULA PRIMERA, el Contrato base de la Acción , y en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario General Vigente en la Ciudad de México antes Distrito Federal y que deberá ajustarse en



Ejecución de Sentencia, en términos de los artículos 5° de la Ley para determinar el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) en relación al artículo 44 de la Ley del***** C.- El pago de los 14.2440 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal por concepto de INTERESES ORDINARIOS NO CUBIERTOS, y que es la cantidad de \$37,763.40 (TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 40/100 MN) Cantidad que resulta de los siguientes factores: Multiplicar el monto adeudado de 14.2440 Veces Salario Mínimo Mensual” por 30.4, factor que corresponde al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el VALOR UNIDAD DE MEDIDA DE ACTUALIZACIÓN , para l*****denominada UNIDAD MIXTA l***** (UMI) equivalente a \$2,651.18 pesos (DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO 18/100 M.N.) vigente al año 2021. Cantidad que se incrementará en términos de lo pactado el CAPITULO TERCERO CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA, CLAUSULA PRIMERA, el Contrato base de la Acción , y en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario General Vigente en la Ciudad de México antes Distrito Federal y que deberá ajustarse en Ejecución de Sentencia, en términos de los artículos 5° de la Ley para determinar el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) en relación al artículo 44 de la Ley del***** D.- El pago de los INTERESES MORATORIOS NO CUBIERTOS, a razón del 9.00% (NUEVE POR CIENTO ANUAL) MAS LOS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL LIQUIDACIÓN DEL ADEUDO, tal y como quedo pactado en el CAPITULO

TERCERO CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA, y que serán cuantificados en Ejecución de Sentencia de acuerdo a la UNIDAD MIXTA I***** (UMI) vigente al momento de su pago en términos de los artículos 5° de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) en relación con el artículo 44 de la Ley de***** E. El pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS que se ocasionen al bien inmueble dado en garantía y mientras la parte demandada continúe con la posesión del bien hipotecado, mismos que deberán ser cuantificados a juicio de peritos y en Ejecución de Sentencia. F.- La declaración Judicial de que los PAGOS REALIZADOS POR EL DEMANDADO y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de la actora, en términos de lo establecido por el artículo 49 de la ley del***** G. El pago de los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación. ”.- Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que consideró aplicables al caso.-

SEGUNDO.- Mediante proveído de fecha ocho de julio del año dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda de cuenta, en la vía y forma propuesta disponiéndose el emplazamiento a la demandada.- Mediante diligencia del trece de julio del año dos mil veintiuno se emplazó al demandado de manera personal, tal y como consta en las actas que con tal motivo se levantaron.- Por auto del dieciocho de agosto del año dos mil veintiuno se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado; asimismo se abrió el juicio a prueba por el término de veinte días comunes a las partes, divididos en



dos periodos de veinte días cada uno sirviendo el primero para ofrecer pruebas y el segundo para el desahogo de las que se hubieren admitido; por lo que una vez concluido dicho período así como su subsecuente de alegatos, en fecha doce de octubre del año en curso se citó a las partes para oír sentencia, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:-

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO:- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 182, 184 fracciones I y II, 185, 192 fracción III y 195 fracción II y III del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

SEGUNDO:- La vía intentada es la correcta de acuerdo a lo que establece el artículo 530 de la Ley Adjetiva Civil que señala; “Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.”.-

TERCERO:- Así tenemos que la ***** en su carácter de Apoderada legal del ***** , promueve juicio juicio hipotecario en contra de ***** , de quien se reclaman las prestaciones detalladas en el antecedente primero de esta sentencia, basándose para ello en los hechos que señala en su ocursión de cuenta. Y en cumplimiento del artículo 273 de la Ley Adjetiva Civil, se procede al estudio del siguiente material probatorio: 1.- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en copia certificada del Instrumento número

ciento treinta y dos mil ochocientos treinta y cinco, libro tres mil cuatrocientos veintiocho, de fecha diecisiete de febrero del año dos mil veintiuno, pasado ante la fe del licenciado Luis Felipe Morales Viesca, Titular de la Notaria número sesenta de la Ciudad de México, actuando como asociado del licenciado José Ángel Fernandez Uría, Titular de la Notaría número doscientos diecisiete, en el que consta el poder que otorga el

en favor de la licenciada *****- Al que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del código de procedimientos civiles en el Estado.- **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.-**

Consistente en copia certificada del Instrumento número dos mil novecientos setenta y dos, volumen ciento catorce, del día veintiocho de septiembre del año de mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del licenciado Guillermo Peña Sam, Notario en funciones en la Notaria Pública número doscientos quince, por licencia concedida a su titular licenciado Ramón Duron Ruiz, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el que consta el Contrato de Otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre el

como acreedor y el C. ***** , como trabajador o deudor.- Al cual procede otorgarle valor probatorio pleno conforme a lo señalado por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. **3.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el certificado de adeudos, emitido por el licenciado Juan José Luna



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Saeb, Gerente del Área Jurídico del ***** respecto del crédito 9433965447 otorgado a *****, con fecha de emisión seis de julio del año dos mil veintiuno.- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el numeral 398 del Código de Procedimientos Civiles.

CUARTO.- Por su parte el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.-

QUINTO: Por lo que del análisis de las pruebas aportadas, quién esto Juzga y conoce, estima que la parte actora ha demostrado fehacientemente la procedencia de su acción, cuyos elementos determinantes se desprenden de lo dispuesto por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, consistentes en: a) La existencia de un crédito, que conste en escritura pública; b) Que dicho crédito esté garantizado con Hipoteca; c) Que la escritura esté debidamente registrada; d) Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley.- Lo anterior con vista en las distintas documentales que por su propia naturaleza merecen valor probatorio pleno al tenor del artículo 397 del código de procedimientos civiles en el Estado, se puede concluir que la parte actora otorgó a la demandada el crédito que consta en escritura pública, la que esta debidamente registrada, y garantizado con hipoteca, misma que es susceptible de anticiparse conforme a la cláusula OCTAVA del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, establecido en la escritura pública número dos mil novecientos setenta y dos, volumen ciento catorce, del día veintiocho de septiembre del año de mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del

licenciado Guillermo Peña Sam, Notario en funciones en la Notaria Pública número doscientos quince, por licencia concedida a su titular licenciado Ramón Duron Ruiz, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el que consta el Contrato de Otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre el

como acreedor y el C. ***** , como trabajador o deudor , en donde se le otorgo un crédito por ciento cincuenta y dos veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal; e Inscrita la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, como se observa de la copia del certificado expedido el diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho, por el Instituto Registral y Catastral en el Estado de la finca número 56164 del municipio de Tampico, Tamaulipas.- Máxime que la parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le tienen por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar.-

Bajo esta tesitura y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 268, 273, 530, 531, y 540 del Código de Procedimientos civiles; 2269, 2270, 2294, 2300 del Código Civil en Tamaulipas; resulta pertinente declarar como se declara que HA PROCEDIDO el presente Juicio Hipotecario, promovido por la ***** en su carácter de Apoderada Legal del ***** en contra de ***** .- En consecuencia, se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, establecido en la escritura pública número dos mil novecientos setenta y dos, volumen ciento catorce, del día veintiocho de septiembre del año de mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del licenciado Guillermo Peña Sam, Notario en funciones en la Notaria Pública número doscientos quince, por licencia concedida a su titular licenciado Ramón Duron Ruiz, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el que consta el Contrato de Otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre

el

como acreedor y el C. ***** , como trabajador o deudor , en donde se le otorgo un crédito por ciento cincuenta y dos veces el salario minino mensual del Distrito Federal; e Inscrita la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, como se observa de la copia del certificado expedido el diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho, por el Instituto Registral y Catastral en el Estado de la finca número 56164 del municipio de Tampico, Tamaulipas.- Por lo que se condena a la parte demandada al pago de 158.8030 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal en su equivalente en moneda nacional que asciende a la cantidad de \$421,015.97 (cuatrocientos veintiún mil quince pesos 97/100 M.N.) por concepto de saldo insoluto; Al pago de 14.2440 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal por concepto de intereses ordinarios no cubiertos, y que es la cantidad de

\$37,763.40 (treinta y siete mil setecientos sesenta y tres pesos 40/100 MN) ; Al pago de los intereses no cubiertos a razón del 9.00% anual, más los que se sigan generando hasta la total liquidación de la sentencia, y que serán cuantificados en ejecución de sentencia. Así mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley del

|*****

que a la letra dice: *“Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos. Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo. En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.”*, se establece las cantidades que el ahora demandado cubrió al

|*****

se aplicarán en favor de éste como pago por el uso de la propia vivienda.-. De otra parte y en cuanto a la los daños y perjuicio que reclama , se le dice que no ha lugar a



acordar de conformidad su petición , toda vez que no demostró en que consistieron dichos años y perjuicios ocasionados y a cuanto ascienden los mismos.

.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del código de procedimientos civiles en el Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio haya originado la parte actora, al resultarle adversa la presente resolución.- Por otra parte y de conformidad con el artículo 540 del Código Procesal Civil, procédase al remate del bien hipotecado, en virtud de ser procedente la vía hipotecaria y con su producto cúbrase preferentemente al actor lo reclamado.-

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, 109 y 540 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO: La parte actora demostró la procedencia de su acción hipotecaria y la demandada fue rebelde, en consecuencia.-

SEGUNDO: Ha procedido el juicio hipotecario promovido por el licenciado **la licenciada******* en su carácter de Apoderada Legal del ***** en contra de ***** , en tal virtud:-

TERCERO: Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, establecido en la escritura pública número dos mil novecientos setenta y dos, volumen ciento catorce, del día veintiocho de septiembre del año de mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del licenciado

Guillermo Peña Sam, Notario en funciones en la Notaria Pública número doscientos quince, por licencia concedida a su titular licenciado Ramón Duron Ruiz, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el que consta el Contrato de Otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre el

como acreedor y el C. ***** , como trabajador o deudor , en donde se le otorgo un crédito por ciento cincuenta y dos veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal; e Inscrita la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, como se observa de la copia del certificado expedido el diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho, por el Instituto Registral y Catastral en el Estado de la finca número 56164 del municipio de Tampico, Tamaulipas..-

CUARTO: Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de 158.8030 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal en su equivalente en moneda nacional que asciende a la cantidad de \$421,015.97 (cuatrocientos veintiún mil quince pesos 97/100 M.N.) por concepto de saldo insoluto; Al pago de 14.2440 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal por concepto de intereses ordinarios no cubierto, y que es la cantidad de \$37,763.40 (treinta y siete mil setecientos sesenta y tres pesos 40/100 MN); Al pago de los intereses no cubiertos a razón del 9.00% anual, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, y que serán cuantificados en ejecución de sentencia Así mismo, se declara que las



cantidades que la ahora demandada cubrió al

por el crédito otorgado, se aplicarán en favor de dicho instituto como pago por el uso de la propia vivienda.- Por cuanto al pago de los daños y perjuicios que solicita, se le dice que no ha lugar a acordar de conformidad, toda vez que no demostró los daños causados y a cuanto ascienden los mismos.

QUINTO: En términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas en virtud de serle adversa la presente sentencia.-

SEXTO: No verificándose el pago de lo sentenciado, de conformidad con el artículo 540 del Código Procesal Civil de Tamaulipas, procédase al remate del bien hipotecado, y con su producto cúbrase preferentemente al actor lo reclamado.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firman electrónicamente el licenciado **GILBERTO BARRÓN CARMONA** Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos, la licenciada **MA. IGNACIA GALICIA MARTINEZ**, que autoriza y da fe.- DOY FE.-

Licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA
Juez Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.- Conste.-
L'GBC/L'MIGM/ nege

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

La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 256 dictada el LUNES, 18 DE OCTUBRE DE 2021 por el JUEZPRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de trece 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, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.