



SENTENCIA 213 (DOSCIENTOS TRECE).

- - Ciudad Reynosa, Tamaulipas, **diez de noviembre de dos mil veintiuno.**-

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente **00296/2021**, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por el **LIC. ******, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ****, en contra de ****
***** ***_

RESULTANDOS

- - - **PRIMERO.**- Mediante escrito del **cuatro de agosto de dos mil veintiuno**, compareció ante este Juzgado el **LIC. ******, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ****, promoviendo Juicio Hipotecario, en contra de **** ***** *****, de quien reclama las siguientes prestaciones: " A).- El vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado en fecha 24 de marzo de 2008, ante mi representado el **** (**** ***** *****) y del ahora demandado el C ***** ***** *****, bajo el número de crédito 2808095768, de conformidad con la Cláusula Vigésima Primera de dicho contrato en el cual se acompaña como documento base de la acción. B).- La declaración de hacer efectiva la garantía hipotecaria materia del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria EN LA CLAUSULA Vigésima Quinta 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 140.9320 (CIENTO CUARENTA PUNTO NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE) VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL o su equivalente en Moneda Nacional que representa la cantidad de \$373,636.66, (TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.) por concepto de capital o suerte principal, el pago de la cantidad de 92.4810 (NOVENTA Y DOS PUNTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ) VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL, que equivale a la cantidad de \$245,184.15 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 15/100 M.N.), por concepto de intereses vencidos hasta la total solución del adeudo, asimismo se reclama el

pago de 0.06010 (CERO PUNTO CERO SEIS MIL DIEZ) VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL que equivale a la cantidad de \$ 1,593.36 (MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 36/100 M.N.), que representan total de accesorios por concepto de seguros vencidos; cantidades que se encuentran desglosadas en el estado de cuenta de fecha 07 de abril de 2021 que acompaño, expedido por el LIC. ****, en su carácter de Gerente del área jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas, del **** (**** * **** *) en términos de los artículos 23 fracción I de la Ley del **** (**** * **** * ****), I, III, fracción VI, 4 fracción XVIII y 19 del Reglamento Interior del **** (**** * **** * ****) y que incluye saldo de capital adeudado, intereses ordinarios, intereses moratorios debidamente desglosados.- D).- El pago de los intereses moratorios no cubiertos, más los que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo. E).- El pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme cada año siguiente del incremento del Salario Mínimo General vigente en el Distrito Federal, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que aplica a todas las prestaciones que se determinan 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 los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.-

- - - **SEGUNDO.**- Mediante auto de **cinco de agosto de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, formándose expediente y registrándose en el Libro de Gobierno, ordenándose correr traslado al demandado emplazándolo para que dentro del término de diez días contestara lo que a su derecho conviniera.- Por auto del **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**, y toda vez que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, se le declaró en rebeldía y se le tuvo por admitidos los hechos expuestos en la misma, por lo que se fijó la litis, sin que fuera necesario abrir el juicio a pruebas, en virtud de no existir oposición por la parte demandada haciendo valer excepciones, por



lo que se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda al tenor de los siguientes: -

CONSIDERANDOS

- - - **PRIMERO.**- Éste H. Juzgado es competente para conocer y decidir el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en el Estado, y en los numerales 4, 7 y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. -

- - - **SEGUNDO.**- La personalidad de las partes es un presupuesto procesal, esto es, un requisito sin el cual no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente el juicio, por tal motivo, es procedente estudiar la personalidad de la LIC. ****, quien se ostenta como Apoderado Legal del ****, con el Instrumento Número 132,831 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO), LIBRO 3,428 (TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO), de fecha 17 de febrero de 2021, pasado ante la fe del Licenciado ****, Titular de la Notaría Número 60, de la ciudad de México, actuando en su protocolo y como asociado del Licenciado ****, Titular de la Notaría Pública Número 217, con ejercicio en la ciudad de México, relativo al Poder Limitado, otorgado a su favor por el ****, representado por su representante legal el Profesor ****, y siendo que dicho poder no fue objetado por la contraparte, se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto en los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1890 del Código Civil, por consiguiente, se tiene por acreditada la personalidad del LIC. ****, para comparecer en el presente juicio.-

- - - **TERCERO.**- Ahora bien, corresponde analizar en este apartado otro de los presupuestos procesales como lo es la procedencia de la Vía Especial Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro Estado, 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 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 que se intenta es la correcta. -

- - - **CUARTO.**- Es procedente entrar al estudio de la acción intentada, aun cuando no exista oposición, en atención de que tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción y sus elementos constitutivos son de estudio oficioso en sentencia definitiva, conforme se desprende de una interpretación sistemática del artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-

- - - De una interpretación literal del artículo 2269 del Código Civil en el Estado y 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a través de la acción real Hipotecaria se persigue, en omisión al cumplimiento de una obligación principal, la aplicación en el pago sobre el bien inmueble o el Derecho Real sobre el que se constituyó la Hipoteca; asimismo y de conformidad con los artículos 2294 del Código Civil Vigente en el Estado y 531 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestra 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. -

- - **-QUINTO.-** Atendiendo lo anterior, tenemos que el Apoderado Legal de la parte actora comparece dentro del presente juicio, demandando en la Vía Hipotecaria, a ***** , de quien reclama las prestaciones descritas en el resultando primero de éste fallo, por lo que en términos de lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, en el sentido que corresponde al actor demostrar su acción y al reo sus excepciones, se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio.-

- - - A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción la actora ofreció de su intención las siguientes pruebas:

- - - **A) DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en: Copia certificada por fedatario público del Instrumento Número 3,528 (TRES MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO), Volumen CCXXIV (DOSCIENTOS VEINTICUATRO), de fecha 24 de marzo de 2008, que contiene, entre otros, un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por el **** "*****", en su carácter de acreedor, y en su carácter de deudor ***** , ante la fe de la licenciada ****, Titular de la Notaría Pública Número 248, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, cuyo gravamen se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro: Inscripción 3a, Finca número 15721, de fecha 26 de junio de 2008, del municipio de Reynosa, Tamaulipas.- Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que

con el mismo se acredita que el ahora demandado, celebró con la persona moral **** "***** ***** *****", un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.-

- - - **B) DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en: Certificación de Adeudos y Tablas de Movimientos en Veces el Salario Mínimo General vigente y en Movimientos en Pesos, de 07 de abril de 2021, expedido por el Licenciado ****, Gerente del área jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas del ***** ***** *****, funcionario facultado por dicho Organismo, relativo al crédito 2808095768 que le fuera otorgado a ***** ***** *****.- Documental a la cual se le concede valor probatorio pleno en los términos que dispone los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, toda vez que reúne los requisitos de ley, ya que se hizo constar en el mismo el adeudo del demandado al día uno de abril de dos mil veintiuno, es de un monto total de 234.0140 Veces el Salario Mínimo General Vigente.-

- - - De acuerdo al material probatorio antes valorado y de conformidad con lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado que refiere que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo sus excepciones, es por lo que se deduce que con la documental publica descrito en este considerando QUINTO, inciso A), la actora acredita el primer elemento de la acción en estudio, puesto que con el mismo queda justificado que el demandado, en calidad de acreditado, celebró un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con la persona moral **** "***** ***** *****", crédito que consta en Escritura Pública y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado con los datos ya anotados.-



- - - Por lo que respecta al elemento señalado en segundo término, consistente en que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al Contrato o a la Ley, esto se justifica con el Estado de Cuenta Certificado descrito a su vez en el mismo considerando QUINTO, inciso B), debido a que en el mismo, se hizo constar que el demandado incumplió en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, respecto al monto del crédito y sus accesorios, en el tiempo, modo y forma convenido en el citado Contrato, por lo que se actualiza la hipótesis prevista en el mismo, puesto que las partes convinieron en que si el acreditado dejaba de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, el **** daría por vencido anticipadamente el Contrato de Apertura de Crédito, incumplimiento que no fue desvirtuado por la parte demandada en ningún momento, puesto que no compareció a juicio, no obstante estar debidamente emplazado; por lo que se le declaró en rebeldía, que trae como consecuencia la admisión de los hechos de la demanda salvo prueba en contrario, en atención a que le correspondía acreditar que cumplió con la obligación de pago a su cargo, lo cual no hizo, ya que imponer al actor la carga de probar el incumplimiento sería obligarlo a probar hechos negativos. -

- - - **SEXTO.-** Ante tales circunstancias, se determina la procedencia del presente Juicio Hipotecario promovido por el LIC. ****, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ****, en contra ***** *****, en virtud de que la parte actora acreditó los elementos de su acción y al demandado se le declaró en rebeldía, en consecuencia:-

- - - Se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, cuyo gravamen se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), con los siguientes datos de registro: Inscripción 3a, Finca número 15721, de fecha 26 de junio de 2008, del municipio de Reynosa, Tamaulipas.-

- - - Se condena al demandado ***** *****, a pagar la cantidad de 140.9320 (CIENTO CUARENTA PUNTO NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE) VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL o su equivalente en Moneda Nacional que representa la cantidad de \$373,636.66, (TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.) por concepto de capital o suerte principal, el pago de la cantidad de 92.4810 (NOVENTA Y DOS PUNTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ) VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL, que equivale a la cantidad de \$245,184.15 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 15/100 M.N.), por concepto de intereses vencidos hasta la total solución del adeudo, asimismo se reclama el pago de 0.06010 (CERO PUNTO CERO SEIS MIL DIEZ) VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL que equivale a la cantidad de \$ 1,593.36 (MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 36/100 M.N.) que representan total de accesorios por concepto de seguros vencidos, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo; los que deberán de ser determinados en vía incidental, igualmente se le condena al pago de los



intereses moratorios vencidos más los que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, previa su regulación en el incidente respectivo.-

- - - Se condena al demandado al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que se aplica a todas las prestaciones a que fue condenado, mismas que deberán de ser determinadas en ejecución de sentencia, dependiendo del salario que corresponda al año que se lleve a cabo la actualización en comento. -

- - - Por otra parte, en términos de lo que dispone el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, se condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, previa su regulación en la vía incidental. -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 4, 5, 105, 112, 118, 540 y demás concordantes del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve: -

- - - **PRIMERO.**- Ha procedido el presente Juicio Hipotecario promovido por el **LIC. ******, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ****, en contra de ***** ***** *****.-

- - - **SEGUNDO.**- Se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, cuyo gravamen se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de

Tamaulipas, con los siguientes datos de registro: Inscripción 3a., Finca número 15721, de fecha 26 de junio de 2008, del municipio de Reynosa, Tamaulipas.-

- - - **TERCERO.**- Se condena al demandado ***** *****, a pagar la cantidad de 140.9320 (CIENTO CUARENTA PUNTO NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE) VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL o su equivalente en Moneda Nacional que representa la cantidad de \$373,636.66, (TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N.) por concepto de capital o suerte principal, el pago de la cantidad de 92.4810 (NOVENTA Y DOS PUNTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ) VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL, que equivale a la cantidad de \$245,184.15 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 15/100 M.N.), por concepto de intereses vencidos hasta la total solución del adeudo, asimismo se reclama el pago de 0.06010 (CERO PUNTO CERO SEIS MIL DIEZ) VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL que equivale a la cantidad de \$ 1,593.36 (MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 36/100 M.N.), que representan total de accesorios por concepto de seguros vencidos, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo; los que deberán ser determinados en vía incidental, igualmente se le condena al pago de los intereses moratorios vencidos más los que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, previa su regulación en el incidente respectivo.-

- - - **CUARTO.**- Se condena al demandado al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del Salario Mínimo General Vigente en la ciudad de México, determinado por la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

11

Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que se aplica a todas las prestaciones a que fue condenado, mismas que deberán de ser determinadas en ejecución de sentencia, dependiendo del salario que corresponda al año que se lleve a cabo la actualización en comento. -

- - - **QUINTO.**- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio, previa su regulación en la vía incidental. -

- - - Se precisa que la presente sentencia solo es firmada 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 Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.-

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma la Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-

LIC. MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO

JUEZA

LIC. MA. LETICIA JAUREGUI ZAVALA

SECRETARIA DE ACUERDOS

- - - Enseguida se publicó en lista del día.- CONSTE.- Doy fe.-
L'MCM/L'MLJZ/L'NABM

El Licenciado(a) NORMA ADRIANA BLANCO MOLINA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a

una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 10 DE NOVIEMBRE DE 2021) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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, y seguir el listado de datos suprimidos) 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.