GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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

SENTENCIA NÚMERO (067) SESENTA Y SIETE

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 19-diecinueve días del mes de Abril del año 2022-dos mil veintidós.- **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente Judicial número ********** relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ********** en su carácter de Apoderada General para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES "**********"** en contra de ************,** y;- - - - - - - - - - - - -**R E S U L T A N D O S**:- - - - - - - - - - - - - **PRIMERO**.- Mediante escrito recibido con fecha 16-dieciséis de Febrero del año 2022-dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado la Licenciada ************,** en su carácter de Apoderada General para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "**********"** en contra de ********** de quien reclama las siguientes prestaciones: - - - - - - - - -

A.- El vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca, del adeudo y del plazo que mi mandante otorgo a la ahora demandado para cumplir con la obligación contraída en virtud de que ha incurrido en el incumplimiento de pago como lo estipula la **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA** DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA a que se refiere el documento base de la acción.

B.- La declaración de hacerse efectiva la garantía hipotecaria materia del contrato EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, 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 nuestro mandante.

C.- El pago de ********** Unidades Mixtas del ********** (la nueva medida para créditos del **********, denominados en salarios mínimos) según consta en la certificación de adeudos con fecha de emisión al día 10 DE FEBRERO DEL 2022, que corresponde al saldo final del periodo de fecha 01 DE FEBRERO DEL 2022 a la cantidad de $**********/100 M.N.), por concepto de suerte principal, mas los que se sigan venciendo hasta la totalidad del presente juicio; dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones multiplicar el factor 91.52 Unidades Mixtas de ********** por 30.4 que equivale a un mes, de conformidad con el estado de cuenta exhibido en esta demanda, como anexo II.

D.- El pago de los **intereses ordinarios** no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como Unidad Mixta de ********** haya determinado la comisión de salarios mínimos, como se pacto en el contrato base de la acción en su CLAUSULA DÉCIMA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, misma que a la fecha de emisión del certificado de adeudo al día 10 DE FEBRERO DE 2022, que corresponde al saldo final del periodo de fecha 01 DE FEBRERO DEL 2022 que equivale a ********** Unidades Mixtas de ********** que asciende a la cantidad de $**********/100 M.N.)

E.- El pago de intereses moratorios no cubiertos, mas los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como Unidad Mixta de ********** el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos como se pactó en el contrato base de la acción en su CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA.

F.- El pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del Unidad Mixta

de **********, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que se aplica a todas las prestaciones que se demandan en este escrito.

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

- - - Fundó su acción en un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, y en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.- - - - - - - - - **SEGUNDO:-** Este Juzgado por auto de fecha 17-diecisiete de Febrero del año en curso, 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 hacia 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 11-once de Marzo del año referido, por conducto del C. Actuario Adscrito a este Distrito Judicial, se le notificó y emplazó con las copias simples allegadas de la demanda instaurada en su contra, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo levanto.- Y toda vez que la parte reo no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, en fecha 01-primero de Abril del año que transcurre, se le declaro en rebeldía, y en virtud de ser el momento procesal oportuno para ello, se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda en este juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- - - - - - - - - - - - - - - - - - -**C O N S I D E R A N D O S:**- - - - - - - - - - - - **PRIMERO**:- **(COMPETENCIA).-** Este Juzgado es Competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 172, 182, 185, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles vigente en el Estado y en el artículo 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- - - - - - - - - - - - - **SEGUNDO.- (PLANTEAMIENTO DE LA LITIS).-** Dispone el artículo 530 del Código de

Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que: “SE TRAMITARAN EN JUICIO HIPOTECARIO LAS DEMANDAS QUE TENGAN POR OBJETO EXIGIR EL PAGO O LA PRELACIÓN DE UN CRÉDITO GARANTIZADO CON HIPOTECA.”- - - - - - - - - En el presente caso compareció la Licenciada ********** en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES “**********”** en contra de ********** basándose en los siguientes hechos:- - - - - - - - -

1.- El día ********** la C. ********** celebró con mi representada INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (**********) un contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, del bien inmueble **********, DE LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS, DICHO PREDIO TIENE UNA SUPERFICIE DE ****** METROS CUADRADOS DE TERRENO… (SIC....)

2.- Dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones:

a).- Se multiplica la Unidad Mixta de ********** que es de 91.52 (NOVENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y DOS) por el número de días que componen un mes y dada la variabilidad de los meses que componen el año, se aplica el facto de 30.4 (TREINTA PUNTO CUATRO), en consecuencia, esa operación arroja el factor 2,782.208 (DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO DOSCIENTOS OCHO); (SIC....)

Asimismo, en la CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA del documento en cuestión, se convino en garantizar el pago del crédito constituyendo hipoteca en primer lugar a favor de mi representada sobre la vivienda descrita en el antecedente primero, sobre el inmueble **********, DE LA CIUDAD DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

3.- En el documento base en el otorgamiento de crédito y constitución de hipoteca se pactó que la amortización del crédito por parte del demandado se contaría a partir del día siguiente a aquel en que el patrón de los enjuiciados haya recibido el aviso de

retención respectivo. Así mismo las partes convinieron en treinta años, es decir, trescientos sesenta pagos mensuales o en su equivalente en pagos bimestrales para amortizar el crédito material de este asunto.

4.- LA PARTE DEMANDADA de conformidad con el documento base en el capítulo de otorgamiento de crédito, acepto y autorizó a su patrón para que a partir del día siguiente al en que reciba el aviso de retención de descuentos que gire el **********, empiece a realizar los descuentos de salario integrado de acuerdo a la periodicidad con que se pague su salario, para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito,… (SIC....)

5.- En el contrato de otorgamiento de crédito del documento base, el demandado se obligó a que en caso de dejar de cubrir por causas imputables a él algún pago para cubrir las amortizaciones de su crédito, pagaría las mensualidades omisas, que se traducirán en múltiplos de Unidad Mixta de ********** vigente durante todo el tiempo al que corresponda la omisión, mas un interés moratorio anual.

6.- En el contrato de otorgamiento de crédito del documento base, específicamente la parte demandada se obligó a que si dejaba de percibir su salario por cualquier causa, salvo los casos de prorroga para el pago de su crédito, tendría la obligación de seguir amortizando el crédito otorgado a **Unidades Mixtas de ************.

7.- En el contrato de crédito y constitución de la garantía hipotecaria del documento base, el demandado se obliga para el caso de darse los supuestos a gozar de las prórrogas a que se refieren los artículos 41, y 51 de la ley de **********, a dar aviso de las mismas a mi representada en las plazos y términos citados en dichos preceptos.

8.- En el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, autorizó a mi mandante para que con cargo al monto del crédito otorgado, constituya una protección contra daños en la vivienda materia de la garantía hipotecaria que cubra los riesgos de incendio, terremoto e inundación a favor de mi representada. (SIC....)

9.- En la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, mi representada y el demandado convinieron que sin necesidad de declaración judicial operaria la rescisión de contrato de otorgamiento de crédito y en su caso, se haría efectiva la garantía hipotecaria, cuando se actualicen los siguientes supuestos: a).- EL TRABAJADOR le diera al crédito un fin distinto al convenido; .... (SIC....)

10.- Como se ha establecido en los hechos que anteceden, LA PARTE DEMANDADA obtuvo un crédito hipotecario, el cual ha dejado de realizar el pago de *** **AMORTIZACIONES VENCIDAS**, mas las que se siguieren venciendo a partir de la tramitación del presente juicio, hecho que se acredita con LA CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS, actualizado hasta el mes de ************* del presente año, que se anexa a la presente, por ende, se actualizó el supuesto de la causal de rescisión prevista en la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, así como en lo establecido en el punto 1. Hipótesis consiente en mas de dos mensualidades omisas imputables a la demanda mencionada en el hecho anterior. (SIC....)

11.- La demanda tampoco han realizado el aviso por escrito al ********** del algún cambio de patrón, encuadrándose en la causal de mérito señalada en el hecho 10 que antecede, ya que el demandado incumplió con su obligación de pago, ya que el hecho de no amortizar, ni tampoco avisar por escrito de algún cambio de patrón, solo prueba el incumplimiento del demandado. Lo anterior se acredita con el estado de cuenta que se exhibe en esta demanda. Por lo anterior se deben de declarar procedentes las prestaciones reclamadas a la parte demandada.

- - - La parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello, por lo que se le declaró en rebeldía.- -

- - - **TERCERO.- (DEL MATERIAL PROBATORIO).-** Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en aplicación 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 ACTA NÚMERO **********, pasada ante la fé del Licenciado JOSE RAFAEL MORALES DE LA CRUZ, Notario Público Número 252 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 **********"** y de otra ************,** respecto del bien propiedad de la parte reo.- Medio convictivo al cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo que regula el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- 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 ********** respecto del contrato de crédito celebrado por dicho ente y **********, emitido en fecha 10 DE FEBRERO DEL 2022.- 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 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 la promovente Licenciada ************,** acredita la personalidad que ostenta con el Legajo de Copias Certificadas por el C. Licenciado ERICK LARA COVIÁN, Notario Público número 88 en ejercicio en la Ciudad de Torreón, Coahuila, y que contiene entre otros actos el INSTRUMENTO NÚMERO 133,746-CIENTO TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS, LIBRO 3,457-TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE, DE FECHA 15-QUINCE DE ABRIL DEL AÑO 2021-DOS MIL VEINTIUNO, realizado ante el Licenciado JOSÉ ÁNGEL FERNÁNDEZ URÍA, Notario Publico 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 ROGERIO CASTRO VAZQUEZ a favor de entre otros profesionistas la C. Licenciada **********, documentales a las que se les

concede valor conforme lo establece los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y toda vez que los poderes de referencia cumplen sustancialmente con los requisitos establecidos por el artículo 23 de la Ley de ********** y en consecuencia son eficaces para tener por acreditada la personalidad de la parte actora en los términos del artículo 248 fracción I del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-Ahora bien, la **VÍA** intentada a fin de dirimir el presente contencioso, es la adecuada en virtud de que el promovente comparece a promover en la Vía Sumaria Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y que señala que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, y el diverso 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 la Licenciada ********** comparece en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "**********"** 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 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, el suscrito Juzgador determina que **SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN HIPOTECARIA** entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ********** en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "**********"** en contra de ********** en virtud de que, la parte actora acredito los elementos de su acción y a la demandada 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 10 de Febrero del 2022 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 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 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. **C).-** El pago de los Intereses Moratorios vencidos y los que se sigan venciendo hasta la liquidación del adeudo, a razón del interés anual, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda.- Respecto a la prestación marcada como inciso F) respecto al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, aplicada a todas las prestaciones que se demandan, no ha lugar a conceder el pago de las mismas, toda vez que si bien es cierto dicha actualización se encuentra pactada en la cláusula primera del Contrato Base de la Acción, ésta únicamente se encuentra convenida en cuanto al saldo del crédito conforme a la cláusula primera del multicitado contrato, circunstancia que se tomo en cuenta al condenar al pago del mismo, ello además de que mediante el presente fallo se da por vencido anticipadamente el pacto de

voluntades en estudio por lo que dichas actualizaciones únicamente pueden generarse hasta su vencimiento.- Finalmente 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.- Dado lo anterior, se concede a la parte demandada el término de CINCO días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en esta resolución, y en caso de no hacerlo hágase trance y remate del bien materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora. - - - - - - - - - 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 ********** en su carácter de Apoderado Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "**********"** en contra de ********** en virtud de que la parte actora acredito los elementos de su acción y a la parte demandada se le declaro en rebeldía, en consecuencia:- - - - - - - **SEGUNDO**.- Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado en la Sección **********.- **TERCERO**.- 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 por concepto de suerte principal, dados los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo; B).- El

pago por concepto de 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. **C).-** El pago de los Intereses Moratorios vencidos y los que se sigan venciendo hasta la liquidación del adeudo, a razón del interés anual, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda. - **CUARTO**.- Por los argumentos lógico jurídicos invocados se absuelve a la parte reo al pago del prestación descrita en la demanda

inicial en el inciso F).- **QUINTO.-** Por haberle resultado adverso el presente fallo, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que la actora haya originado con la tramitación del presente Juicio.- - - - **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 FE.**- - - - - - - - - - - - - - - - -

C. JUEZ C. SECRETARIO DE ACUERDOS

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

La Licenciada 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 067-sesenta y siete dictada el MARTES, 19 DE ABRIL DE 2022 por el JUEZ, Lic. JOEL GALVAN SEGURA constante de 24-veinticuatro 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, 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.