



Sentencia número: 236/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a diecisiete de noviembre de dos mil veintidós.

Visto, para resolver el expediente 280/2021, relativo al juicio hipotecario, promovido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, licenciado ***** y continuado por el licenciado ***** en contra de ***** ,

Resultando

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

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

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

en el estado, en relación al incumplimiento de las obligaciones contraídas, establecidas en el referido documento base de la acción.

Lo anterior es así, en virtud de que la parte demandada no realizó más de tres pagos consecutivos de las amortizaciones estipuladas en el contrato base de la acción, en el lapso de un año, sirve de apoyo la certificación de adeudos que se acompaña a la presente demanda y donde claramente constan, el mes al que correspondió cada uno todos los pagos y omisiones, realizados por la parte demandada, a favor de mi representada.

3.- Como consecuencia, solicito de la C. *****-----, lo mencionado en el punto que antecede, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por lo tanto se reclama por concepto de Capital Insoluto o Suerte Principal el pago de 97.8667 Veces Salarios Mínimos Mensual, el cual se deriva de la disposición del crédito efectuada por la ahora demandada, conforme al contrato base de la presente. Dicha cantidad a la fecha del certificado de adeudos que se exhibe como anexo 3, la cual es equivalente a la cantidad de \$259,462.23 (doscientos cincuenta y nueve ,il cuatrosientos sesenta y dos pesos 23/100 moneda nacional), la cual resulta de multiplicar 97.8667 Veces Salarios Mínimo Vigente en el Distrito Federal por 30.40 correspondiente al número de días promedio de cada mes multiplicando el resultado por el salario mínimo vigente a la fecha en el Distrito Federal siendo \$87.21(Ochenta y siete pesos 21/100 Moneda Nacional), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación para los efectos de establecer el Valor de Salario Minimo Mensual de fecha 27 de Enero de 2016 lo dispuesto en sus Artículos Transitorios Sexto y Séptimo. Cantidad que se incrementará en la misma proporción que se aumente el Salario Mínimo Diario Vigente de acuerdo a lo pactado en el contrato que da fundamento a esta demanda y que se actualizará en ejecución de sentencia.

4.- Pago en Moneda Nacional (pesos) al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de Intereses Ordinarios No Cubiertos, a razón del 8.00 %, generados desde la fecha de incumplimiento, y calculados a una tasa sobre saldos insolutos, de conformidad con lo establecido la Cláusula Novena del capítulo segundo, del contrato con que se actúa, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto si realice en ejecución de la Sentencia. El pago se deberá de solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contraída, correspondiente al día en que se efectúe el pago total del adeudo.



5.- Pago en Moneda Nacional (pesos) al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de Intereses Moratorios, a razón del 9.0 % generados por los periodos comprendidos desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima del Capítulo Segundo, del contrato con que se actúa, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de la Sentencia. El pago se deberá de solventar correspondiente al día en que se efectúe el pago total del adeudo.

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

7.- En caso de que la parte demandada, se niegue a pagar el importe de las cantidades adeudadas y reclamadas, se decrete la ejecución forzosa de la garantía hipotecaria otorgado en primer lugar y grado por la ahora demandada a favor de mi representada, respecto del bien inmueble sobre el cual se constituyó Garantía Hipotecaria dentro del contrato base de la acción, a efecto de que con el importe que se obtenga con motivo de esa ejecución se liquide hasta donde alcance lo adeudado.

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

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

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

Tercero.- Consta en autos que, se hizo una búsqueda de domicilios en las dependencias de la localidad; no obstante no se encontró domicilio alterno; por ende en términos del artículo 67, fracción VI, e s que se ordenó el emplazamiento por edictos; los que fueron publicados conforme a lo previsto por la referida norma.

Cuarto.- La parte demandada no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada; por motivo del emplazamiento por edictos, se tuvo contestando la demanda en sentido negativo; obrando constancia de la certificación del término concedido para contestar.

Quinto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes; los primeros diez días para ofrecer y los días restantes para recibirlas y desahogarlas; procediéndose a certificar el cómputo probatorio correspondiente.

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

Considerando

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

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

Tercero.- La personalidad como apoderado general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que se ostenta en este juicio, se encuentra acreditada



con el documento ya detallado en el auto de radicación; que tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del código procesal civil del estado de Tamaulipas.

Cuarto.- En el caso que nos ocupa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores reclama de la parte demandada las prestaciones transcritas previamente, ya que en lo esencial manifiesta que conforme al contrato fundatorio de su acción otorgó un crédito a la parte demandada, por la cantidad de 97.8667 veces salarios mínimos, que se obligó a destinar y destinó para la adquisición de un inmueble, respecto del cual constituyó garantía hipotecaria en primer lugar y grado su favor.

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

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

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

Quinto.- Para acreditar sus pretensiones, el instituto actor ofreció en el escrito inicial de demanda el siguiente material probatorio:

1).- Primer testimonio de la escritura pública número 24,924, de fecha veintisiete de julio del dos mil cinco; respecto del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, del protocolo a cargo del notario público número ciento ochenta y siete, con ejercicio en la ciudad de Victoria, Tamaulipas, celebrado entre el instituto actor y la prenombrada parte demandada, respecto de un bien inmueble, sobre el cual constituyó garantía en primer lugar y grado a su favor; contrato anterior que se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con los datos siguientes:

Sección Primera, número 8389, Legajo 3-168 en fecha veintiuno de octubre de dos mil cinco, en esta ciudad.

2).- Certificación de adeudos, de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno; mediante el cual se desglosó los conceptos del crédito otorgado a la parte demandada, respecto a los términos y declaraciones financieras del contrato base de la acción, y en el cual también consta que la parte demandada tiene diversas omisiones de pago en relación de las amortizaciones estipuladas en el contrato base de la acción.

3).- Requerimiento de pago de fecha veintiocho de mayo de dos mil veintiuno; llevado a cabo por el apoderado general para pleitos y cobranzas de la institución demandante, en el domicilio de la parte demandada, ante la fe de dos testigos Sergio Luis Izaquirre Váidez y Julia Irene García Martínez, en relación a las omisiones de pago.

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

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

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

y

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Ello es así, porque por lo que hace al primer elemento de esta acción ejercida; el mismo se encuentra plenamente acreditado en autos con la documental pública descrita con antelación, pues en ésta se hizo constar ante la fe notarial referida el contrato de crédito con garantía hipotecaria base de esta acción, celebrado entre el instituto actor y la parte demandada y que éste se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.

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

En ese sentido, considerando que la parte demandada no contestó a ese respecto, no obstante haber sido emplazada para ello en la fecha advertida, es por lo que se tiene por acreditado que omitió realizar los pagos a los que alude el instituto actor, de conformidad con el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que en casos en que por falta de contestación a lo que fueron emplazados por edictos, se les tendrá contestando la demanda en sentido negativo, sin que en autos

exista prueba que desvirtúen dicha presunción; por lo que, es notorio que el contrato basal deberá darse por vencido anticipadamente.

Por lo tanto, al acreditarse con los anteriores medios de convicción los requisitos necesarios para la procedencia de esta acción, deberá declararse fundada la misma y exigirse el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en los términos de dicho contrato, pues el crédito otorgado a la parte reo consta en escritura pública, debidamente registrada y ésta incumplió con sus responsabilidades crediticias, dejando de realizar puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, tres pagos consecutivos de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de sus demás adeudos, como terminantemente se comprometió con el actor en el básico de la acción, con lo cual, se actualiza el supuesto hipotético previsto por el artículo 531, fracción II, del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas; juicio que tiene la finalidad de reclamar el pago de un crédito garantizado con hipoteca sobre el bien registrado ante los datos de registro Sección Primera, número 8389, Legajo 3-168 en fecha veintiuno de octubre de dos mil cinco, ejercitando la acción real que se deriva de la constitución de tal gravamen.

Razones anteriores por las que deberá determinarse fundada la acción real hipotecaria promovida en este juicio por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en contra de la prenombrada parte demandada; por lo que, en vista de lo estrictamente pactado, procede declarar judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato básico de esta acción al no haber realizado la parte enjuiciada puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, los pagos a que alude el instituto actor en su demanda; por ello, atendiendo al monto de crédito otorgado en el contrato base de la acción, y que como consta del anexo en autos como medio de prueba y que es el certificado de adeudos, del que se desprende que el capital vencido es por la cantidad de 97.8667 que pretende en su escrito de demanda en el apartado de prestaciones; es por lo que este juzgador determina procedente condenarla al pago de lo siguiente:



Al pago de 97.8667 veces salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), por concepto de suerte principal; cantidad que resulte en pesos que será actualizada conforme al salario mínimo vigente el día en que se haga dicho pago al acreedor, según lo acordado en el contrato base de la acción, previa regulación incidental que en su caso se realice en la etapa de ejecución de sentencia.

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

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

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

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

Resuelve

Primero.- Resultó fundada la acción hipotecaria ejercida en el presente juicio, promovido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su apoderado

general para pleitos y cobranzas, licenciado ***** y continuado por el licenciado ***** en contra de *****.

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

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

a).- La cantidad de 97.8667 veces salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), el bien registrado ante los datos de registro Sección Primera, número ***** en fecha veintiuno de octubre de dos mil cinco, ejercitando la acción real que se deriva de la constitución de tal gravamen; por concepto de suerte principal; cantidad que resulte en pesos y que será actualizada conforme al salario mínimo vigente el día en que se haga dicho pago al acreedor, según lo acordado en el contrato base de la acción, previa regulación incidental que en su caso se realice en la etapa de ejecución de sentencia;

y,

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

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

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

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 280/2021. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

Notificándose a la parte demandada, esta propia fecha, en la que se publica la presente sentencia, por medio de estrados electrónicos, se tiene por notificada de la misma, por tal medio, a la parte demandada, en virtud del apercibimiento efectuado en autos, en cuanto a que, por no haber señalado correo electrónico, las notificaciones personales se le harán por medio de estrados electrónicos.

Así como a la parte actora quedará notificada de la presente sentencia a través de la correspondiente cédula de notificación, que será enviada a través del correo electrónico, que para tales efectos ha proporcionado.

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.

El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 17 DE NOVIEMBRE DE 2022) 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.