



## SENTENCIA N° 74

Ciudad Reynosa, Estado de Tamaulipas, a **Diez de marzo del año dos mil Veintitrés.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00537/2022**, relativo al JUICIO **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** quien a su vez es Apoderada General para Pleitos y Cobranza, Actos de Administración y Actos de Dominio de la Institución denominada **"ADMINISTRADORA FOME 2" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, ( como tenedora de los derechos del presente crédito en relación al contrato de Fideicomiso F/262757 (8 F diagonal doscientos sesenta y dos mil trescientos veintitrés), en contra del **C. \*\*\*\*\***, y;

### RESULTANDO.-

**PRIMERO.-** Mediante escrito recibido con fecha **Diecisiete de Octubre del año dos mil Veintidós**, compareció ante éste Juzgado la **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** quien a su vez es Apoderada General para Pleitos y Cobranza, Actos de Administración y Actos de Dominio de la Institución denominada **"ADMINISTRADORA FOME 2" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, ( como tenedora de los derechos del presente crédito en relación al contrato de Fideicomiso F/262757 (8 F diagonal doscientos sesenta y dos mil trescientos veintitrés), promoviendo Juicio Hipotecario en contra del **C. \*\*\*\*\***, de quien reclama las siguientes prestaciones:

A).- La declaración Judicial de que ha vencido anticipadamente el *Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, contenida en la Escritura Pública Acta 15630, Volumen DCXLVII ante la fe del LIC. JOSE RAFAEL MORALES DE LA CRUZ, Notario Publico Número 252 con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas en el cual se constituyo sobre el inmueble ubicado en Fraccionamiento Loma Real, Lote 23 Manzana 56, de la Calle Colombia Número 102 de Reynosa, Tamaulipas.....*

**B).- El pago de la cantidad de 34,966.55 UDIS ( TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSION), equivalente a la cantidad de \$257,491.39 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS 39/100 M.N) por concepto de Saldo Insoluto a reclamar al 01 de Julio del 2022...**

C).- El pago de **2,374.20 UDIS ( DOS MIL TRESCIENTOS SETENCTA Y CUATRO PUNTO VEINTE UNIDADES DE INVERSION )**, lo cual es equivalente a la cantidad de **\$17,483.45 ( DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 45/100 M.N.)** por concepto de COMISION DE ADMINISTRACION AL 01 de Julio de 2022, mas lo que se siga generando y actualice en valor al Termino del presente juicio.

**D).- El pago de la cantidad de 807.24 UDIS ( OCHOCIENTOS SIETE PUNTO VEINTICUATRO UNIDADES DE INVERSION), lo cual es equivalente a la cantidad de \$5,944.48 (CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**CUATRO PESOS 48/100 M.N)** por concepto de COMISION POR COBERTURA al 31 de Mayo de 2022, mas lo que se siga generando y actualice en valor al termino del presente juicio.

E).- El pago de la cantidad de **18,765.38 UDIS** ( DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSION), lo cual es equivalente a la cantidad de **\$138,187.05 (CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS 05/100 M.N)** por concepto de los intereses Moratorios al 01 de Julio de 2022, mas lo que se siga generando y actualice al termino del presente juicio.

F).- El pago de **268.08 UDIS** ( DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO CERO OCHO UNIDADES DEINVERSION), lo que es equivalente a la cantidad de **\$1,974.10 (MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 10/100 M.N.)** generados, mas los que se sigan gen en Pública subasta el bien inmueble sobre el cual se constituyo la Garantía Hipotecaria y que con su producto se paguen prestaciones que se reclaman en este Juicio.

### **SEGUNDO.- RADICACION Y EMPLAZAMIENTO.-**

En fecha **Veinte de Octubre del año dos mil Veintidós**, se tuvo al promovente en su carácter ya indicado, demandando en la vía Hipotecaria al **C. \*\*\*\*\***, de quien reclamó los conceptos ya transcritos, y en los hechos que refiere en su escrito inicial de demanda, por lo que encontrándose ajustada a derecho la demanda de mérito, éste Juzgado la radicó, la registró y formó el expediente respectivo, así mismo con las copias simples allegadas, previamente requisitadas, se ordenó correr traslado al demandado en su domicilio señalado,

emplazándolo para que dentro del término de DIEZ DÍAS acudiera a éste Juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniera.- Por otra parte, se ordenó la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria correspondiente contenida en el contrato respectivo y Públicación legal, por lo que a partir de su otorgamiento a el deudo 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 del demandado, debiendo intimarse a éste en el acto de la diligencia para que si se entendiera con ellos aceptaran tal cargo o en su defecto para que dentro del término de TRES DÍAS ocurrieran a éste Tribunal a manifestar tal aceptación, apercibido de que si no lo hacían en uno u otro caso, se entregaría desde luego la tenencia material de la finca al actor o la persona que éste designe como depositario judicial en el acto de la diligencia, 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. Así también, se le tuvo señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en este asunto, y autorizando para tales efectos a los profesionistas que indicó.-

### **REBELDIA Y CITACIÓN PARA SENTENCIA.-**

Mediante diligencia de fecha **Dos de Febrero del año dos mil Veintitrés**, el Actuario Adscrito, llevó a efecto el emplazamiento al demandado, a quien por proveído de fecha Veinticuatro de Febrero del año dos mil Veintitrés, se le declaró en rebeldía, en virtud de que no produjo contestación a la demanda en el plazo de ley que se le concedió, por lo que se le tuvo por admitidos los hechos expuestos en la misma, por otra



parte, al no ser necesario abrir el juicio a prueba, en virtud de que no existe oposición por parte del **C. \*\*\*\*\***, haciendo valer excepciones, es por lo que se ordenó citar a las partes para oír sentencia dentro del presente juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS.-**

**PRIMERO.-** Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en 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 vigente 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 **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** quien a su vez es Apoderada General para Pleitos y Cobranza, Actos de Administración y Actos de Dominio de la Institución denominada "ADMINISTRADORA FOME 2" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ( como tenedora de los derechos del presente crédito en relación al contrato de Fideicomiso F/262757 (8 F diagonal doscientos sesenta y dos mil trescientos veintitrés), con la Copia fotostática certificada del Primer Testimonio del **Instrumento Público Número 91648 (NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO )**, Libro **3335 (TRES MIL**

**TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO**), de fecha **Veinticuatro de Enero del año Dos mil Veintidós**, pasado ante la fe del Licenciado Angel Gilberto Adame López, Notario Público Número 233, con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal, relativo al **PODER** otorgado a su favor por **“PENDULUM”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor **\*\*\*\*\***, el cual se exhibió también en copia fofostática certificada; **igualmente con el INSTRUMENTO Número 46,085 (CUARENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y CINCO), LIBRO Número 1182 ( MIL CIENTO OCHENTA Y DOS)**, de fecha Seis de Julio del año dos mil Dieciocho, pasado ante la fe del Licenciado **\*\*\*\*\*** Notario Público Número 200, con ejercicio en la Ciudad de México, relativo al **PODER GENERAL** que otorga **ADMINISTRADORA FOME 2, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE C BRINDIS, JOSE MANUEL GARCIA CRUZ, CARLOS ALBERTO FABIAN VILLALOBOS, ZITA MONSERRAT BAUTISTA VALLADOLID Y \*\*\*\*\***, para que lo ejerciten conjunta o separadamente. , el cual se exhibió también en copia fofostática certificada; y siendo que fueron otorgados con todas las facultades generales y especiales conforme a la ley, y que los Fedatarios Públicos asentaron en los instrumento en estudio la facultad con que se encuentra investido los otorgantes para delegar poderes a terceros así como su identidad y los instrumentos relativos a la personalidad y existencia de la Sociedad que representa, conforme lo señalan los preceptos legales 97, 123 y 124 de la Ley del Notariado vigente en el Estado, se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto a los artículos en los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por consiguiente, se tiene por acreditada la personalidad



de la **LIC. ESTRELLA FLOR SOLVESTRE RAMOS NIÑO**, para comparecer a juicio como tal.-

**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 el 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.-** En términos de lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 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:

**DOCUMENTAL Pública.-** consistente en copia certificada del **ACTA Número 1630 ( QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA), VOLUMEN DCXLVII ( SEXACENTESIMO CUADRIGESIMO SEPTIMO)**, de fecha **Veintiuno de Septiembre del año dos mil siete**, celebrado ante la fe del LIC. **\*\*\*\*\*** Notario Publico número 252, con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el cual contiene entre otros actos, Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria

Otorgamiento **de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria**, celebrado por una parte en su carácter de acreditante Hipotecaria SU CASITA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en lo sucesivo LA ACREDITANTE , representada por el Contador **\*\*\*\*\*** , y por la otra parte el C. **\*\*\*\*\*** . el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas) **en la SECCIÓN PRIMERA, Número 5726, LEGAJO 2-115, DE FECHA 10 DE MARZO DEL 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 en vigor.

**DOCUMENTAL Pública.-** Referente a la copia certificada del **INSTRUMENTO TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, LIBRO MIL CIENTO DIECISEIS, TOMO CIENTO DOCE**, de fecha Cinco de Septiembre del año dos mil Ocho, celebrado ante el Licenciado **\*\*\*\*\*** Titular de la Asamblea Número doscientos dieciocho, del Distrito Federal, la cual contiene LA PROTOCOLIZACION DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO.

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 en vigor.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**DOCUMENTAL Pública.-** Copia certificada del Contrato de Fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía identificado con el Número F/262757, EN LO SUCESIVO EL FIDEICOMISO, que celebran por una parte como Fideicomitente y fideicomisaria en segundo lugar HIPOTECARIA SU CASITA S.A DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD NO REGULADA ( EN LO SUCESIVO LA FIDEICOMITENTE), REPRESENTADA POR EL DIRECTOR GENERAL ARQUITECTO JOSE MANUEL AGUDO ROLDAN... 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 en vigor

**DOCUMENTAL Pública:-** Consistente en la copia certificada ante notario publico de CONTRATO DE CESION DE DERECHOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE HIPOTECARIA SU CASITA S.A DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE E.N.R. REPRESENTADA EN ESE ACTO POR LA LICENCIADA MELISSA HAMPSCHEIRE SANTIBAÑEZ SERRANO, ( EN ADELANTE LA CEDENTE), Y POR LA OTRA PARTE HSBC MEXICO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, FUENTE DE PAGO Y GARANTIA IDENTIFICADO CON EL Número F/26277.... 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 en vigor

**DOCUMENTAL Pública:-** Consistente en la copia certificada ante Notario Publico del SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO, ( EN LO SUCESIVO EL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO) AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y GARANTIA, de fecha 3 de Febrero de 2010, identificado con el Número F/262757, que celebran HIPOTECARIA SU CASITA S.A DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA ( EN LO SUCESIVO HIPOTECARIA SU CASITA, REPRESENTADA POR SU DIRECTOR GENERAL ARQUITECTO JOSE MANUEL AGUDO ROLDAN, SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL S.N.C. INSTITUCION DE BANCA DE DEARROLLO, TANTO POR SU PROPIO DERECHO.....

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 en vigor.

**DOCUMENTAL Pública:-** Consistente en la copia certificada ante Notario Publico del TERCER CONVENIO MODIFICAORIO ( EN LO SUCESIVO, EL TERCER CONVENIO MODIFICATORIO) AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y GARANTIA DE FECHA 3 DE FEBRERO DE 2010, IDENTIFICADO CON EL Número F/262757 QUE CELEBRAN HIPOTECARIA SU CASITA S.A DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA ( EN LO SUCESIVO HIPOTECARIA SU CASITA), REPRESENTADA EN ESE ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL ARQUITECO JOSE MANUEL AGUDO ROLDAN.....



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 en vigor.

**DOCUMENTAL Pública:-** Consistente en la copia certificada ante notario publico del CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO ( EN LO SUCESIVO EL CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO ), AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE FECHA 3 DE FEBRERO DE 2010, IDENTIFICADO CON EL Número F/262757 QUE CELEBRAN SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL S.N.C. INSTITUCION DE BANCA DE DEARROLLO, TTANTO POR SU PROPIO DERECHO( EN LO SUCESIVO SHF), COMO EN SU CARACTER DE FIDUCIARIA EN EL FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA ( EN LO SUCESIVO FOVI).....

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 en vigor

**DOCUMENTAL Pública:-** Consistente en la copia certificada ante Notario Publico del QUINTO CONVENIO MODIFICATORIO ( EN LO SUCESIVO L QUINTO CONVENIO MODIFICATORIO), AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IREVOCABLE DE ADMINISTRACION DE FECHA 3 DE FEBRERO DE 2010, IDENTIFICADO CON EL Número F/262757, QUE CELEBRAN, SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL S.N.C. INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO, TANTO POR SU PROPIO DERECHO ( EN LO SUCESIVO SHF), COMO EN SU CARACTER DE FIDUCIARIA EN EL FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO

BANCARIO A LA VIVIENDA ( EN LO SUCESIVO FOVI), REPRESENTADO EN ESE ACTO POR LA LICENCIADA DANIELLA GURREA MARTINEZ.....

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 en vigor.

**DOCUMENTAL Pública:-** Consistente en la copia certificada ante Notario Publico de la ESCRITURA Número DOSCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO, LIBRO Número CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO, , de fecha Nueve de Noviembre del año dos mil diecisiete, que contiene CONTRATO DE CESION ONEROSA " El contrato de Cesión ", otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Publico Número 151 con ejercicio en la Ciudad de México....

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 en vigor.

**DOCUMENTAL Pública.-** Consistente en la copia certificada ante Notario Publico del CONTRATO DE CESION ONEROSA DE CREDITOS Y DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS Y ADJUDICATORIOS, que celebran por una parte GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de CEDENTE ( en lo sucesivo AMARAL o el CEDENTE), representado en este acto por CONSULTORES PROFESIONALES CORPPORATIVOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE...



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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 en vigor.-

**DOCUMENTAL PRIVADA.-** Relativa a la **NOTIFICACION DE CESION DEDERECHOS, CAMBIO DE ACREEDOR Y REQUERIMIENTO DE PAGO** al C. **\*\*\*\*\*** por la Licenciada **ESTRELLA FLOR SILVESTRE RAMOS NIÑO** , Apoderada de **PENDULUM SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.**

Documental a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.-

**DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el **ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO**, de fecha **CINCO DE JULIO DEL AÑO 2022**, expedido por el Contador facultado por **ROBERTO DE ROMAN LOPEZ.**

Documental a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que se hizo constar en los mismos el adeudo del demandado.

Por su parte el **demandado** no compareció n en el término de ley a ofrecer ninguna probanza.

**SEXTO.-** 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

los de sus excepciones, es por lo que se deduce que con el Primer Testimonio de la **ESCRITURA Pública Número 15630 ( QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA), VOLUMEN DCXLVII ( SEXACENTESIMO CUADRIGESIMO SEPTIMO,** de fecha **Veintiuno de Septiembre del año 2007,** al cual se le concedió pleno valor probatorio en el capítulo respectiva en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, la actora acredita el primer elemento de la acción en estudio, puesto que con el mismo queda justificado que el **C. \*\*\*\*\***, en su calidad de acreditado con el crédito que consta en Escritura Pública y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), tal y como se advierte de los datos de registro que obran en autos en donde se visualiza que está registrado **en la SECCION PRIMERA, Número 5726, LEGAJO 2-115., DE FECHA 10 DE MARZO DEL AÑO 2008, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA TAMAULIPAS;** igualmente con la **ESCRITURA Número DOSCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO, LIBRO NO. CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO,** de fecha Nueve de Noviembre del año dos mil Diecisiete, celebrado ante el Licenciado **\*\*\*\*\***, Titular de la Notaria Pública Número 151 , con ejercicio legal en la Ciudad de México, D. F., que contiene el **“EL CONTRATO DE CESIÓN” SOBRE DIVERSOS CREDITOS, DERECHOS DE COBRO Y DERECHOS LITIGIOSOS,** que celebran por una parte la **Institución denominada HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA ( EL CEDENTE o el**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

FIDUCIARIO), y de la otra parte la Sociedad denominada **GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** como **Cesionario ( EL CESIONARIO)**. ; asimismo contamos con la **ESCRITURA Número VEINTIDOS MIL CIENTO DOCE , LIBRO CUATROCIENTOS NOVENTA, U EVE)**, de fecha Treinta de Diciembre del año Dos mil Veinte, celebrado ante la presencia del Licenciado **GUILLERMO ESCAMILLA NARVAEZ**, Notario Público número 243, con ejercicio legal en la Ciudad de México, Distrito Federal, que contiene **EL CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS Y DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS Y ADJUDICATORIOS**, que celebraron por una parte **GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de **CEDENTE ( en lo sucesivo AMARAL o el CEDENTE)**, representado por **CONSULTORES PROFESIONALES CORPORATIVOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y por la otra parte **“ADMINISTARDORA FOME 2” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de **CESIONARIO ( en lo sucesivo el “CESIONARIO”** representada por el Señor **ADOFO BAY PRESA...**; Probanzas a las cuales se les concedió pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y mismas con las cuales se justifico las modificaciones que se le hicieron al Contrato de Crédito otorgado a favor del demandado, y el cual pertenece actualmente a la actora **PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**. quien a su vez es **Apoderada General**

**para Pleitos y Cobranza, Actos de Administración y Actos de Dominio de la Institución denominada "ADMINISTRADORA FOME 2" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ( como tenedora de los derechos del presente crédito en relación al contrato de Fideicomiso F/262757 (8 F diagonal doscientos sesenta y dos mil trescientos veintitrés)**

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 **Certificado de Adeudos de fecha Cinco (05) de Julio del año Dos mil Veintidós (2022)**, 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 mismo, por lo que se actualiza la hipótesis prevista en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, ya que las partes convinieron en que si el acreditado faltare al puntual cumplimiento de cualquiera de los pagos mensuales, de las amortizaciones e intereses pactados o de cualquiera de los pagos de las primas de seguros, la parte actora daría por vencido anticipadamente el Contrato de Apertura de Crédito Simple, incumplimiento que no fue desvirtuado por el demandado en ningún momento, puesto que no compareció a juicio, no obstante estar debidamente emplazado; por lo que se les declaró en rebeldía, que trae como consecuencia la admisión de los hechos de la demanda, salvo prueba en contrario, aunado a que el demandado le correspondía acreditar que cumplió con su 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.

**SÉPTIMO.-** Ante tales circunstancias, se determina la procedencia del presente **Juicio Hipotecario** promovido por la **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** quien a su vez es Apoderada General para Pleitos y Cobranza, Actos de Administración y Actos de Dominio de la Institución denominada **"ADMINISTRADORA FOME 2" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE,** ( como tenedora de los derechos del presente crédito en relación al contrato de Fideicomiso F/262757 (8 F diagonal doscientos sesenta y dos mil trescientos veintitrés), en contra del **C. \*\*\*\*\***, 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 Interés y Garantía Hipotecaria, que consta en el Primer Testimonio del **ESCRITURA Pública Número 15630 ( QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA), VOLUMEN DCXLVII ( SEXACENTESIMO CUADRIGESIMO SEPTIMO,** de fecha **Veintiuno de Septiembre del año 2007,** al cual se le concedió pleno valor probatorio en el capítulo respectiva en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, la actora acredita el primer elemento de la acción en estudio, puesto que con el mismo queda justificado que el **C. \*\*\*\*\***, en su calidad de acreditado con el crédito que consta en Escritura Pública y se encuentra

inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), tal y como se advierte de los datos de registro que obran en autos en donde se visualiza que está registrado **en la SECCION PRIMERA, Número 5726, LEGAJO 2-115., DE FECHA 10 DE MARZO DEL AÑO 2008, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA TAMAULIPAS y SECCION SEGUNDA Número 6, LEGAJO 2139 DE FECHA DIEZ DE MARZO DEL DOS MIL OCHO, ; igualmente con la ESCRITURA Número DOSCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO, LIBRO NO. CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO,** de fecha Nueve de Noviembre del año dos mil Diecisiete, celebrado ante el Licenciado **\*\*\*\*\***, Titular de la Notaria Pública Número 151 , con ejercicio legal en la Ciudad de México, D. F., que contiene el **“EL CONTRATO DE CESIÓN” SOBRE DIVERSOS CREDITOS, DERECHOS DE COBRO Y DERECHOS LITIGIOSOS,** que celebran por una parte la Institución denominada **HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA ( EL CEDENTE o el FIDUCIARIO),** y de la otra parte la Sociedad denominada **GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** como Cesionario ( **EL CESIONARIO**). ; asimismo contamos con la **ESCRITURA Número VEINTIDOS MIL CIENTO DOCE , LIBRO CUATROCIENTOS NOVENTA, UVEVE),** de fecha Treinta de Diciembre del año Dos mil Veinte, celebrado ante la presencia del Licenciado **GUILLERMO ESCAMILLA NARVAEZ,** Notario Público número 243, con ejercicio legal en la Ciudad de México, Distrito Federal, que



contiene **EL CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS Y DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS Y ADJUDICATORIOS**, que celebraron por una parte **GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de **CEDENTE** ( en lo sucesivo **AMARAL** o el **CEDENTE**), representado por **CONSULTORES PROFESIONALES CORPORATIVOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y por la otra parte **“ADMINISTARDORA FOME 2” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de **CESIONARIO** ( en lo sucesivo el **“CESIONARIO”** representada por el Señor **ADOFO BAY PRESA**.

Se condena al **C. \*\*\*\*\***, a pagar a la actora de acuerdo al Estado de Cuenta Certificado de fecha **05 de Julio del 2022** las siguientes cantidades:

**A).-** El pago de la cantidad de **34,966.55 UDIS** ( TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSION), equivalente a la cantidad de **\$257,491.39 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS 39/100 M.N)** por concepto de Saldo Insoluto.

**B).-** El pago de **2,374.20 UDIS** ( DOS MIL TRESCIENTOS SETENCTA Y CUATRO PUNTO VEINTE UNIDADES DE INVERSION ), lo cual es equivalente a la cantidad de **\$17,483.45 ( DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 45/100 M.N.)** por concepto de COMISION DE

ADMINISTRACION, mas lo que se siga generando y actualice en valor al Termino del presente juicio.

**C).-** El pago de la cantidad de **807.24 UDIS** ( OCHOCIENTOS SIETE PUNTO VEINTICUATRO UNIDADES DE INVERSION), lo cual es equivalente a la cantidad de **\$5,944.48 (CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 48/100 M.N)** por concepto de COMISION POR COBERTURA al 31 de Mayo de 2022, mas lo que se siga generando y actualice en valor al termino del presente juicio.

**D).-** El pago de la cantidad de **18,765.38 UDIS** ( DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSION), lo cual es equivalente a la cantidad de **\$138,187.05 (CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS 05/100 M.N)** por concepto de los intereses Moratorios al 01 de Julio de 2022, mas lo que se siga generando y actualice al termino del presente juicio.

**E).-** El pago de **268.08 UDIS** ( DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO CERO OCHO UNIDADES DEINVERSION), lo que es equivalente a la cantidad de **\$1,974.10 (MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 10/100 M.N.)** generados, mas los que se sigan gen en Pública subasta el bien inmueble sobre el cual se constituyo la Garantía Hipotecaria y que con su producto se paguen prestaciones que se reclaman en este Juicio.

Se condena al demandado **al pago de los gastos y costas** que la actora haya erogado con motivo de 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.-

Se concede al demandado el término de **cinco días** a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado en ésta resolución, y en caso de no verificarlo 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 en vigente; Así como 4, 5, 61, 105-III, 112-IV, 118, 127, 540 y demás concordantes del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Ha procedido el presente Juicio Hipotecario promovido por la **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada **\*\*\*\*\*** quien a su vez es Apoderada General para Pleitos y Cobranza, Actos de Administración y Actos de Dominio de la Institución denominada **\*\*\*\*\*** ( como tenedora de los derechos del presente cerdito en relación al contrato de Fideicomiso F/262757 (8 F diagonal doscientos sesenta y dos mil trescientos veintitrés), en contra del **C. \*\*\*\*\*** .

**SEGUNDO.-** Se decreta **judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, que consta en el Primer

Testimonio de la **ESCRITURA Pública Número 15630 ( QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA), VOLUMEN DCXLVII ( SEXACENTESIMO CUADRIGESIMO SEPTIMO,** de fecha **Veintiuno de Septiembre del año 2007,** al cual se le concedió pleno valor probatorio en el capítulo respectiva en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, la actora acredita el primer elemento de la acción en estudio, puesto que con el mismo queda justificado que el **C. \*\*\*\*\***, en su calidad de acreditado con el crédito que consta en Escritura Pública y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), tal y como se advierte de los datos de registro que obran en autos en donde se visualiza que está registrado **en la SECCION PRIMERA, Número 5726, LEGAJO 2-115., DE FECHA 10 DE MARZO DEL AÑO 2008, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA TAMAULIPAS, y SECCION SEGUNDA Número 6, LEGAJO 2139 DE FECHA DIEZ DE MARZO DEL DOS MIL OCHO,** igualmente con la **ESCRITURA Número DOSCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO, LIBRO NO. CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO,** de fecha Nueve de Noviembre del año dos mil Diecisiete, celebrado ante el Licenciado **\*\*\*\*\***, Titular de la Notaria Pública Número 151, con ejercicio legal en la Ciudad de México, D. F., que contiene el **“EL CONTRATO DE CESIÓN” SOBRE DIVERSOS CREDITOS, DERECHOS DE COBRO Y DERECHOS LITIGIOSOS,** que celebran por una parte la **Institución denominada HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA ( EL CEDENTE o el**



FIDUCIARIO), y de la otra parte la Sociedad denominada **GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE** como Cesionario ( **EL CESIONARIO**). ; asimismo contamos con la **ESCRITURA Número VEINTIDOS MIL CIENTO DOCE , LIBRO CUATROCIENTOS NOVENTA, U EVE**), de fecha Treinta de Diciembre del año Dos mil Veinte, celebrado ante la presencia del Licenciado **\*\*\*\*\***, Notario Público número 243, con ejercicio legal en la Ciudad de México, Distrito Federal, que contiene **EL CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS Y DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS Y ADJUDICATORIOS**, que celebraron por una parte **GRUPO AMARAL ADMINISTRADOR DE CARTERA, SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de **CEDENTE** ( en lo sucesivo **AMARAL** o el **CEDENTE**), representado por **CONSULTORES PROFESIONALES CORPORATIVOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y por la otra parte **“ADMINISTARDORA FOME 2” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de **CESIONARIO** ( en lo sucesivo el **“CESIONARIO”** representada por el Señor **\*\*\*\*\*** .

**TERCERO.-** Se condena al **C. \*\*\*\*\*** , a pagar a la actora de acuerdo a los Estados de Cuenta Certificado de fecha **05 de Julio del 2022** a las siguientes cantidades:

**A).-** El pago de la cantidad de **34,966.55 UDIS** ( **TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSION**), equivalente a la cantidad de **\$257,491.39 (DOSCIENTOS**

**CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS 39/100 M.N)** por concepto de Saldo Insoluto.

**B).-** El pago de **2,374.20 UDIS** ( DOS MIL TRESCIENTOS SETENCTA Y CUATRO PUNTO VEINTE UNIDADES DE INVERSION ), lo cual es equivalente a la cantidad de **\$17,483.45 ( DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 45/100 M.N.)** por concepto de COMISION DE ADMINISTRACION, mas lo que se siga generando y actualice en valor al Termino del presente juicio.

**C).-** El pago de la cantidad de **807.24 UDIS** ( OCHOCIENTOS SIETE PUNTO VEINTICUATRO UNIDADES DE INVERSION), lo cual es equivalente a la cantidad de **\$5,944.48 (CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 48/100 M.N)** por concepto de COMISION POR COBERTURA al 31 de Mayo de 2022, mas lo que se siga generando y actualice en valor al termino del presente juicio.

**D).-** El pago de la cantidad de **18,765.38 UDIS** ( DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSION), lo cual es equivalente a la cantidad de **\$138,187.05 (CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS 05/100 M.N)** por concepto de los intereses Moratorios al 01 de Julio de 2022, mas lo que se siga generando y actualice al termino del presente juicio.

**E).-** El pago de **268.08 UDIS** ( DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO CERO OCHO UNIDADES DEINVERSION), lo que es equivalente a la cantidad de **\$1,974.10 (MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 10/100 M.N.)**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

generados, mas los que se sigan gen en Pública subasta el bien inmueble sobre el cual se constituyo la Garantía Hipotecaria y que con su producto se paguen prestaciones que se reclaman en este Juicio.

**CUARTO.-** 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 vía incidental.

**QUINTO.-** Se concede al demandado el término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que den cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado en ésta resolución, y en caso de no verificarlo 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.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.-** Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA \*\*\*\*\***, Jueza Primera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con el **LICENCIADO \*\*\*\*\***, Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe de lo actuado.-  
**DOY FE.- - - - -**

**LIC. \*\*\*\*\*.**

**JUEZA**

**LIC. \*\*\*\*\*.**

**SECRETARIO DE ACUERDOS**

**- - - Enseguida se publicó en la lista del día.- CONSTE.- Doy fe.- - - - -**

**- - - L' MRL / L' MSC / L`AOG.\***

L`MRL / L`MSC / AOG

***El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 74) dictada el (VIERNES, 10 DE MARZO DE 2023) por la JUEZA. LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPPEZ, constante de ( 26) 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), 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 ( 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.