



SENTENCIA NO. 16

Ciudad Reynosa, Tamaulipas, a los **diecinueve días del mes de enero del dos mil veintitres.**

VISTOS para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00527/2022** relativo al Juicio Especial Hipotecario promovido por el ********* en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del *********, en contra del C. ********* ; Y

RESULTANDO

PRIMERO.- DEMANDA INICIAL Y PRESTACIONES.

Mediante escrito recibido con fecha **diecisiete de octubre del dos mil veintidos**, compareció ante éste Juzgado el ********* en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del *********, promoviendo Juicio Especial Hipotecario en contra del C. ********* ; de quien reclama las siguientes prestaciones:

“A).- VENCIMIENTO ANTICIPADO: SE DECLARE JUDICIALMENTE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA; toda vez que se actualiza la causal estipulada EN LA CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA, INCISO C, "ANEXO A", DENOMINADO CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACION, del documento fundatorio de esta accion y. que se acompaña a la presente demanda como ANEXO 2

B).- SUERTE PRINCIPAL: Como procedencia de la accion, se reclama por concepto de Suerte Principal al mes de AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDOS (2022), el pago de la cantidad de 154.852 VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, ACTUALMENTE

CIUDAD DE MEXICO) en su equivalente en Moneda Nacional asciende a la cantidad de \$ 813,784.42 (PESOS MONEDA NACIONAL)

C).- INTERESES ORDINARIOS: El pago de los Intereses Ordinarios a razón del 7.9% anual estipulado EN EL "ANEXO B", DENOMINADO CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS del Contrato Base de la Acción, dicho porcentaje se divide entre 12 para obtener el Porcentaje Mensual de intereses Ordinarios; el resultado de dicha operación aritmética es .6583%, porcentaje que se multiplica por el Factor de Amortización de 1.2011 (ESTIPULADO EN LA CLAUSULA NOVENA, INCISO B), "ANEXO A", DENOMINADO CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACION DEL DOCUMENTO BASE), el cual a su vez se multiplica por 44 (MESES OMISOS DEMANDADOS), dando como resultado la cantidad de \$ 182,830.33 (PESOS MONEDA NACIONAL)

D).- INTERESES MORATORIOS: El pago de los Intereses Moratorios a razón del 12.1% anual estipulado EN EL "ANEXO B", DENOMINADO CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS del Contrato Basal, dicho porcentaje se divide entre 12 para obtener el Porcentaje Mensual de Intereses Moratorios; el resultado de dicha operación aritmética es 1.0083 %, porcentaje que se multiplica por el Factor de Amortización de \$1.1211 (PESOS MONEDA NACIONAL) (ESTIPULADO EN LA CLAUSULA NOVENA, INCISO B), "ANEXO A", DENOMINADO CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACION DEL DOCUMENTO BASE) el cual a su vez se multiplica por 44 (MESES OMISOS DEMANDADOS), dando como resultado el Factor 53.287 (Interés Moratorio en Veces Salario Minino



Mensual), que en su equivalente en Moneda Nacional asciende a la cantidad de \$ 280,036.19 (PESOS MONEDA NACIONAL)

E).- GASTOS Y COSTAS: El pago de los gastos y costas que origin en con motivo de este juicio.

F).- EJECUCION: Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de la GARANTIA HIPOTECARIA constituida y consignada en EL CONTRATO APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA 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 constituyo HIPOTECA EN GARANTIA DEL PAGO DEL CREDITO CONCEDIDO A SU FAVOR por su representada.

SEGUNDO.-RADICACION Y EMPLAZAMIENTO.

En fecha **DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL VENTIDOS**, se tuvo al promovente en su carácter ya indicado, demandando en la Vía Especial 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, ordenándose emplazar en el domicilio de la demandada con las copias simples allegadas, previamente requisitadas, para que dentro del término de DIEZ DÍAS acudieran a este Juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniere. 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 al deudor, quedaría la finca y accesorios que legalmente formen parte de la misma en depósito judicial, siendo a cargo del demandad, debiendo intimarse a éste en el acto de la diligencia para que si se entendiera con el aceptara tal cargo o en su defecto para que dentro del término de TRES DÍAS ocurriera a éste Tribunal a manifestar tal aceptación, apercibido de que si no lo hacía 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 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. 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.

Mediante diligencia de fecha VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, el Actuario Adscrito, llevó a efecto el emplazamiento al demandado.

REBELDIA Y CITACION PARA SENTENCIA.-

Por proveído de fecha cinco de enero del dos mil veintitres, se declaró en rebeldía a la demandada, en virtud de que no produjo contestación en el plazo de ley que se le concedió, por lo que se le tuvo por admitidos los hechos expuestos en la demanda, así mismo, se fijó la litis sin que fuera necesario abrir el juicio a prueba, en virtud de que no existe oposición por su parte haciendo valer excepciones, y se ordenó citar a las partes para oír sentencia, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:

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



PRIMERO.- PRESUPUESTOS PROCESALES COMPETENCIA.

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.

PERSONALIDAD:

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 del ***** quien se ostenta como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la parte actora, con la copia fotostática certificada de la **ESCRITURA NÚMERO 109,190 (CIENTO NUEVE MIL CIENTO NOVENTA), LIBRO 3,385 (tres MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO)**, de fecha Veinticuatro de Mayo del año dos mil Veintidos, pasado ante la fe del Licenciado GONZALO M. ORTIZ BLANCO, Titular de la Notaria Numero 98, de la Ciudadde Mexico, relativo al Poder Limitado para Pleitos y Cobranzas, otorgado a su favor por el *****, representado por el profesor ROGERIO CASTRO VAZQUEZ, y siendo que el poder fue otorgado con todas las facultades generales y especiales conforme a la ley, sin limitación alguna para comparecer a juicio, y que el Fedatario Público asentó en los instrumentos en estudio la facultad con que se encuentra investido el otorgante 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 artículos 97, 123 y 124 de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Tamaulipas, se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto en los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por consiguiente, se tiene por acreditada la personalidad del ***** para comparecer a interponer el presente juicio.

VIA HIPOTECARIA.-

Ahora bien, corresponde analizar en este apartado otro de los presupuestos procesales como lo es la procedencia de la Vía Especial Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro Estado, que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, y el diverso artículo 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 que se intenta es la correcta.

LITIS PLANTEADA.-

La actora reclama de la parte demandada las prestaciones que quedaron transcritas en el Considerando Primero, basándose para ello en los hechos que precisa en su demanda inicial, las cuales se tienen por reproducidos como si en este espacio obrasen, atendiendo al principio de economía procesal.



La demandada no produjo contestación, por lo que se le declaró en rebeldía y se le tuvo contestando en sentido afirmativo los hechos de la demanda que dejó de contestar.

Y en los términos anteriores quedo planteada la litis.

TERCERO:-DESCRIPCION Y VALORACION DE PRUEBAS.-

El artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, impone a la parte actora la obligación de probar su acción, y al demandado sus excepciones, pero solo cuando la primera este acreditada, el segundo estará obligado a ofrecer pruebas de su intención, que acrediten sus excepciones; Así tenemos que la actora ofreció como de su intención las siguientes pruebas:

A) DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en: Copia certificada del INSTRUMENTO NUMERO 2997 (DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE) del Volumen CENTESIMO SEXAGESIMO SEPTIMO) (CLXVII) de fecha **SIETE DE ENERO DEL DOS MIL ONCE**, que contiene Contrato de Compraventa y Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por el ***** “*****”, representado en ese acto por el LIC. ***** en su carácter de acreedor, y de otra parte, en su carácter de deudor, el C. ***** , ante la fe del C. LICENCIADO NERARDO GONZALEZ PASTOR, Titular de la Notaria Publica Número 270, con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial con residencia en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas). **En la INSCRIPCION 4a. De fecha veinticinco de enero del dos mil once**, 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, toda vez que con el mismo se acredita que la ahora demandada el C. ***** , **celebró** con la persona moral ***** “*****”, en fecha **SIETE DE ENERO DEL DOS MIL ONCE**, un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.-

La parte demandada no ofreció probanza alguna de su intención dentro del presente juicio.

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

Por lo que respecta al elemento señalado en segundo término, consistente en que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al Contrato o a la Ley, esto se justifica con el propio contrato base de la acción, siendo el caso que la parte actora manifiesta que la demandada omitió el pago de las amortizaciones pactadas, a partir del mes de DICIEMBRE DEL



DOS MIL DIECIOCHO, por tanto, incumplió en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, respecto al monto del crédito y sus accesorios, en el tiempo, modo y forma convenido en el citado Contrato, por lo que se actualiza la hipótesis prevista en el mismo, puesto que las partes convinieron en que si la acreditada dejaba de cubrir por causas imputables a ella, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, el ***** daría por vencido anticipadamente el Contrato de Otorgamiento de Crédito, 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 del demanda salvo prueba en contrario, en atención a que le correspondía acreditar que cumplió con la obligación de pago a su cargo, lo cual no hizo, ya que imponer al actor la carga de probar el incumplimiento sería obligarlo a probar hechos negativos.-

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

Se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto

Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas) en la INSCRPCIÓN 4a. De fecha VEINTICINCO DE ENERO DEL DOS MIL ONCE, DE LA FINCA 75446.

Se condena a el C. ***** , a pagar a la actora la cantidad de 154.852 VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, ACTUALMENTE CIUDAD DE MEXICO) en su equivalente en Moneda Nacional asciende a la cantidad de \$813,784.42 (OCHOCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 42/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de suerte principal, así como al pago de INTERESES ORDINARIOS: a razón del 7.9% anual estipulado en el contrato base de la acción, que asciende a la cantidad de \$ 182,830.33 (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS 33/100 MONEDA NACIONAL), mas los que se sigan venciendo, previa regulación en la vía incidental y en ejecución de sentencia. Se condena también al demandado, al pago de los Intereses Moratorios a razón del 12.1% anual estipulado en el contrato base de la acción, que asciende a la cantidad de \$280,036.19 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL TREINTA Y SEIS PESOS 19/100 MONEDA NACIONAL)

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

Se concede al demandado el término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que dé cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado



en esta sentencia, 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 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 el ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ***** , en contra de el C. ***** .

SEGUNDO.- Se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), **EN LA INSCRIPCIÓN 4A. DE FECHA VEINTICINCO DE ENERO DEL DOS MIL ONCE, RESPECTO DE LA FINCA 75446 DE ESTE MUNICIPIO.**

TERCERO.- Se condena al C. ***** , a pagar a la actora la cantidad de **de 154.852 VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, ACTUALMENTE CIUDAD DE MEXICO)** en su equivalente en

Moneda Nacional asciende a la cantidad de **\$813,784.42** (**OCHOCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 42/100 MONEDA NACIONAL**), por concepto de suerte principal, así como al pago de INTERESES ORDINARIOS: a razón del 7.9% anual estipulado en el contrato base de la acción, que asciende a la cantidad de \$ 182,830.33 (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS 33/100 MONEDA NACIONAL), mas los que se sigan venciendo, previa regulación en la vía incidental y en ejecución de sentencia. Se condena también al demandado, al pago de los Intereses Moratorios a razón del 12.1% anual estipulado en el contrato base de la acción, que asciende a la cantidad de \$280,036.19 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL TREINTA Y SEIS PESOS 19/100 MONEDA NACIONAL)

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 la vía incidental.

QUINTO.- Se concede al demandado el término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria ésta sentencia, para que den cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado, 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.

SEXTO- 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.- Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA ******* Jueza Primero 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 lista del día.- CONSTE.- Doy fe- - -

- - - L'MIRL/L'MSC/L'AOG.*

La C.LICENCIADA ADRIANA OLVERA GARZA, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (16) dictada el (JUEVES, 19 DE ENERO DE 2023) por el JUEZ, constante de (14) 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

L'MRL / L'MSC / MRL

representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, 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.