

SENTENCIA NÚMERO 46 (CUARENTA Y SEIS).

Altamira, Tamaulipas, a (09) nueve de Febrero de dos mil veinticuatro (2024).

VISTOS para resolver los autos del expediente número 00277/2023 relativo al Juicio Hipotecario promovido por la Licenciada **********, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de **********, actualmente **********, en contra de **********.

RESULTANDO

PRIMERO. Por escrito presentado el treinta de Marzo de dos mil veintitrés comparece ante este Juzgado la Licenciada ***********, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de **********, actualmente *********, promoviendo Juicio Hipotecario en contra de *********, de quien reclama las siguientes prestaciones:

A) La declaración judicial del Vencimiento Anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado en fecha de Enero de 2020, por la acreditante actualmente denominada *********, con el C. ********, en términos de lo dispuesto en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del CAPÍTULO TERCERO de la escritura pública número (8,042) del volumen 512 de fecha 06 de Enero del 2020, pasada ante la fe de la Licenciada *********, Notaria Pública número ********, en ejercicio en el Segundo Distrito INSTITUTO Judicial; inscrita el REGISTRAL en CATASTRAL DE TAMAULIPAS, bajo la FINCA NUMERO ******* en la INSCRIPCIÓN 4ta, de fecha 20 de Febrero de 2020, del Municipio de Altamira, Tamaulipas; haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el mismo.

- B) El pago de la cantidad de \$1,070,178.72 (UN MILLON SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS 72/100 M.N.) por concepto de SUERTE PRINCIPAL, ello con motivo del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que sirve de fundamento a ésta demanda, celebrado por el C. ********, con *******, actualmente denominada *******, mediante escritura pública número (8,042) del volumen 512 de fecha 06 de Enero del 2020, pasada ante la fe de la Licenciada ********, Notaria Pública número *******, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial; inscrita en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS, bajo la FINCA NUMERO ******** en la INSCRIPCIÓN 4ta, de fecha 20 de Febrero de 2020, del Municipio de Altamira, Tamaulipas.
- C) El pago de la cantidad de \$29,920.96 (VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 96/100 M.N.) por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS; generados por 3 mensualidades vencidas desde los meses correspondientes a MARZO, ABRIL y MAYO DEL 2022, en términos de lo establecido en la CLAUSULA QUINTA inmersa en el CAPITULO TERCERO del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y garantía hipotecaria objeto de éste juicio.
- **D)** El pago de los INTERESES MORATORIOS al TIPO LEGAL, generados por 3 mensualidades vencidas del crédito objeto de éste Juicio, correspondientes a los meses de MARZO, ABRIL y MAYO DEL 2022, más los que se sigan venciendo hasta la liquidación total de las prestaciones que antecedes, los cuales se cuantificaran en liquidación de sentencia.

E) El pago de los gastos y honorarios profesionales que se originen por la tramitación y substanciación del presente juicio, en términos de lo dispuesto por los numerales 128 y 140 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo además los documentos en que funda su acción.

SEGUNDO. Este Juzgado por auto del tres de Abril de dos mil veintitrés da entrada a la demanda de cuenta, ordenándose radicación y registro en el Libro de Gobierno respectivo, que con dicho auto con efectos de mandamiento en forma y con apoyo en los artículos 530, 531 fracción I, 532, 533, 535, y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se procediera a la expedición de la cédula hipotecaria para su debida inscripción, quedando el inmueble dado en garantía en depósito judicial, con todos sus frutos y objetos, que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil, deben considerarse inmovilizados, que se procediera al avalúo del bien hipotecado, 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 en autos, a fin de que dentro del término de DIEZ DÍAS compareciera al Juzgado a producir su contestación si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer.- Aparece que el previo citatorio de espera, el ocho de Noviembre de dos mil veintitrés se emplaza a ********* con los resultados visibles en autos, a quien por auto del treinta del mismo mes y año se se declara rebelde al omitir otorgar contestación a la demanda, asimismo se ordena abrir el juicio a prueba por el término VEINTE DÍAS comunes a las partes, divididos en dos períodos de DIEZ DÍAS cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para el desahogo de las pruebas admitidas, asentándose el cómputo respectivo por la Secretaria de este Juzgado.- Una vez concluido el período

de pruebas y de alegatos, el veinticuatro de Enero de dos mil veinticuatro se ordena traer el expediente a la vista para dictar Sentencia, proveyéndose en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado es competente para resolver del presente JUICIO HIPOTECARIO, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

SEGUNDO. La vía Hipotecaria elegida por el actor, para ejercitar su acción personal pretensiva al cobro de Suerte Principal y accesorios legales, es la correcta de acuerdo, a lo establecido por el Artículo 531 del Código de Procedimiento Civiles en Vigor.

TERCERO. En el presente caso comparece la Licenciada **************, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de ***********, actualmente ***********, promoviendo Juicio Hipotecario en contra de **********, a quien reclama los conceptos que ya se precisaron en el Resultando Primero de éste fallo, fundándose para ello en los hechos y consideraciones de Derecho que estima aplicables al presente caso, que en obvio de innecesarias repeticiones se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Por su parte, ******** no comparecen a Juicio.

CUARTO. El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse Sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el Juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las

partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.

- Bajo este marco legal y a efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción, la **PARTE ACTORA** oferta los siguientes medios probatorios:

estatutos.- Visible de foja 27 a 55.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- Con la cual se justifica el cambio de denominación de ***********.

III. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en el Primer Testimonio de la escritura pública número *********, de fecha 06 de ENERO del 2020, pasada ante la fe de la C. Licenciada****** Pública No. *******, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial; inscrita en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS bajo la FINCA NÚMERO ******* en la INSCRIPCIÓN 4ta, DE FECHA 20 de Febrero de 2020, del Municipio de Altamira, Tamaulipas, que contiene en el CAPITULO TERCERO el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por *********, con ********** actualmente denominada **********; a través de la cual se constituye hipoteca en primer lugar y grado sobre el ********.- Visible de foja 56 a 149.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. Con la cual se acredita la relación contractual y crediticia que existe entre el actor y demandados, así como el adeudo adquirido por la parte demandada bajo los términos establecidos en el propio contrato, así como la garantía hipotecaria en favor de la institución promovente.

- V. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en el ESTADO DE CUENTA emitido el treinta y uno de Mayo de dos mil veintidós por la C.P. ********** contadora facultada por ***********, en el cual se contienen y certifican los cargos y abonos y el saldo resultante a cargo de la parte demandada a Mayo de dos mil veintidós.- Visible de foja 150 a 154.- Probanza que merece valor legal atento a los numerales 329, 330, 397 y 398 del Ordenamiento Procesal Civil, para tener avalados los hechos en el consignados.
- VI. PRESUNCION LEGAL. Consistente en las apreciaciones objetivas y subjetivas que derivan de la ley, con base a las actuaciones que integran el Sumario en cuestión, de las cuales se deduce la certidumbre del actuar positivo por parte de ********** en virtud del incumplimiento en el pago de las obligaciones convenidas en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado por *********** con fecha 06 de Enero de 2020.- Probanza a la que se concede valor probatorio en términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a los intereses del oferente.
- VII. PRESUNCION HUMANA. Consistente en la conjunción de los elementos que constituyen la acción, para que en base a la tasación discrecional y potestativa que la ley concede a su Señoría, se analicen las probanzas anunciadas, ofrecidas y desahogadas y se dicte la resolución correspondiente que evidentemente favorece a los intereses de mi representada.- Probanza a la que se concede valor probatorio en términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a los intereses del oferente.

QUINTO. Encontramos que es aplicable al presente caso el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que a la letra dice:

"PARA QUE PROCEDA EL JUICIO HIPOTECARIO, DEBERÁN REUNIRSE

LOS SIGUIENTES REQUISITOS: I. QUE EL CRÉDITO CONSTE EN

ESCRITURA PÚBLICA, LA CUAL DEBERÁ ESTAR DEBIDAMENTE

REGISTRADA; II. QUE SEA DE PLAZO CUMPLIDO; O QUE DEBA_ ANTICIPARSE CONFORME AL CONTRATO DE HIPOTECA, O A LA LEY."

Ahora bien del estudio y análisis de las pruebas aportadas, qui en esto juzga llega a la siguiente conclusión: En el presente caso, por cuanto hace a los requisitos establecidos en el numeral 531 antes citado, concretamente respecto a la fracción I, éste se encuentra plenamente satisfecho, toda vez que el crédito otorgado a la parte demandada, consta en Escritura Pública y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como se desprende de la documental visible de foja 56 a 149 consistente en Primer Testimonio de la escritura pública número *********, de fecha 06 de ENERO del 2020, pasada ante la fe de la Licenciada ******** Pública No. *******, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial; que contiene en el CAPITULO TERCERO el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por *******, con ******* actualmente denominada ******, a través de la cual se constituye hipoteca en primer lugar y grado sobre el ***********, que se encuentra inscrita en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE TAMAULIPAS bajo la FINCA NÚMERO ******** en la INSCRIPCIÓN 4ta, DE FECHA 20 de Febrero de 2020, del Municipio de Altamira, Tamaulipas, como se desprende del certificado adjunto a dicho documento visible a foja 147 y 147. Haciendose la observación que con copia certificada de la Escritura Pública ******** de fecha 12 de agosto de 2021, pasada ante la fe del LICENCIADO*********, Notario Público número********, en ejercicio en la Ciudad de México, la parte actora justifica su actual denominación a ********.

Por otro lado, por cuanto hace al requisito establecido en la fracción II del numeral invocado, la parte demandada también se ubica en dicha hipótesis toda vez que incumplió con la obligación de pago convenida en la cláusula SÉPTIMA del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA,

en relación con la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del mismo exhibido como base de la acción, donde se pactó que "En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el "el acreditado", contrato por parte de se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, previo aviso a "el acreditado" y sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente Contrato o derivados de él y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos: "A).- Si "el acreditado" deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato....", lo que se demuestra con el estado de cuenta emitido el treinta y uno de Mayo de dos mil veintidós por la C.P. ******** contadora facultada por *********, respecto del crédito simple con interés y garantía hipotecaria a cargo de *********, visible de foja 150 a 154, de la que se aprecia el último pago efectuado a la parcialidad correspondiente al mes de Febrero de dos mil veintidós, incurriendo en mora desde Marzo de dos mil veintidós, y teniendo un adeudo a capital de \$1,070,178.72 (UN MILLÓN SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS 72/100 M.N.) por concepto de SUERTE PRINCIPAL, así como de \$29,920.96 (VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 96/100 M.N.) por concepto INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS generados por 3 mensualidades vencidas correspondientes a MARZO, ABRIL y MAYO DEL 2022; documental que se adminicula con la falta de contestación que se desprende de la instrumental de actuaciones así como presunción legal y humana de dichas constancias se obtiene, consecuencia quien esto juzga determina que se justificaron plenamente los requisitos para la procedencia del presente Juicio. Por otro lado, es pertinente precisar que la acreditante acató el requisito

contenido en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato base, relativo al aviso previo a "El acreditado", pues de la documental consistente en el primer testimonio de la escritura pública número 42,837 volumen MDXLVII de fecha 25 de marzo de 2023, pasada ante la fe del Licenciado ******************************, en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial, se advierte sufragada la notificación respectiva.

SEXTO. En virtud de lo expuesto, se concluye que es PROCEDENTE el Juicio Hipotecario promovido por la Licenciada ********, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de ********, actualmente *******, en contra de *******, consecuentemente, se declara judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado el seis de Enero de dos mil veinte por ********, actualmente ********, y ********; en consecuencia, se condena a ******* a pagar a la parte actora la cantidad de \$1,070,178.72 (UN MILLÓN SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS 72/100 M.N.) por concepto de SUERTE PRINCIPAL; al pago de la cantidad de \$29,920.96 (VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 96/100 M.N.) por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS, generados por 3 mensualidades vencidas desde los meses correspondientes a MARZO, ABRIL y MAYO DEL 2022, en términos de lo establecido en la CLAUSULA QUINTA inmersa en el CAPITULO TERCERO del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y garantía hipotecaria objeto de éste juicio; y en virtud de la demora en el pago de las amortizaciones del crédito, al no encontrarse pactado interés respecto a ello, se condena a la demandada al pago de los **INTERESES** MORATORIOS al TIPO LEGAL, generados por 3 mensualidades vencidas correspondientes a los meses de MARZO, ABRIL y MAYO

DEL 2022, más los que se sigan venciendo hasta la liquidación total del adeudo.

No verificándose el pago de las prestaciones a que ha sido condenada la parte demandada, procédase al trance al remate del bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca de conformidad con el contrato base de la acción, y que se identifica como *********; y con su producto cúbrase a la parte actora el importe de la suerte principal más accesorios legales a que ha sido condenada la parte demandada.

Respecto al pago de los Gastos y Costas, toda vez que la presente sentencia le fue adversa a la parte demandada se le condena a su pago, conforme a lo previsto por el articulo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.

Por lo anteriormente expuesto, fundado, y con apoyo además en los artículos 1256, 2269, 2271, 2284, 2298 y relativos del Código Civil, y 40, 30, 68, 105, 109, 112, 113, 115, 130, 530, 531, 537, 540, y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se:

RESUELVE

PRIMERO. HA PROCEDIDO el Juicio Hipotecario promovido por la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de *********, actualmente ********, en contra de *********.

TERCERO. Se condena a ************ a pagar a la parte actora la cantidad de \$1,070,178.72 (UN MILLÓN SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS 72/100 M.N.) por concepto de SUERTE PRINCIPAL; al pago de la cantidad de \$29,920.96 (VEINTINUEVE MIL

NOVECIENTOS VEINTE PESOS 96/100 M.N.) por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS, generados por 3 mensualidades vencidas desde los meses correspondientes a MARZO, ABRIL y MAYO DEL 2022, en términos de lo establecido en la CLAUSULA QUINTA inmersa en el CAPITULO TERCERO del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y garantía hipotecaria objeto de éste juicio; así como al pago de los INTERESES MORATORIOS al TIPO LEGAL, generados por 3 mensualidades vencidas correspondientes a los meses de MARZO, ABRIL y MAYO DEL 2022, más los que se sigan venciendo hasta la liquidación total del adeudo.

CUARTO. No verificándose el pago de las prestaciones a que ha sido condenada la parte demandada, procédase al trance al remate del bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca de conformidad con el contrato base de la acción, y que se identifica como **********; y con su producto cúbrase a la parte actora el importe de la suerte principal más accesorios legales a que ha sido condenada la parte demandada.

QUINTO. Por los motivos expuestos en el desenlace del considerando sexto, se condena a la parte demandada al pago de los Gastos y Costas erogadas en el presente juicio.

SEXTO. Hágase saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre del año dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resuelve y firma el LICENCIADO CUAUHTEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con la LICENCIADA

STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHTEMOC CASTILLO INFANTE. Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS. Secretaria de Acuerdos. En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste. MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (46) dictada el (VIERNES, 9 DE FEBRERO DE 2024) por el JUEZ, constante de (13) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.