



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

## SENTENCIA NÚMERO 207 (DOSCIENTOS SIETE).

Altamira, Tamaulipas, a (27) veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número 00285/2024 relativo al Juicio Hipotecario promovido por la LICENCIADA \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal del \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*.

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Por escrito presentado el dieciséis de abril de dos mil veinticuatro comparece ante este Juzgado la LICENCIADA \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal del \*\*\*\*\*, promoviendo Juicio Hipotecario en contra de \*\*\*\*\*, de quien reclama las siguientes prestaciones:

*A) La declaración judicial en donde se decrete el vencimiento anticipado del plazo para el pago total del crédito del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria celebrado entre la C. \*\*\*\*\* y mi representada con fecha VEINTIOCHO DE JUNIO DEL DOS MIL DIEZ, Como consecuencia de lo anterior:*

*B) El pago de la cantidad que resulte 167.7100 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL ESTADO DE MEXICO), y que a la fecha la cuantificación en moneda nacional nos resulta como saldo el de \$513,968.09 (QUINIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO 09/100 M.N.). calculados hasta el día 11 DE ABRIL DE 2024 por concepto de suerte principal.*

*Dicha cantidad se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Estado de México que en el presente año es de \$100.81 (CIEN PESOS 81/100 M.N.) por 30.4 para obtener el salario mínimo mensual, mismo que se multiplica por las veces*

salario mínimo mensual que la parte demandada adeuda a la fecha a mi representada.

**C)** El pago de la cantidad que resulte de 119.5450 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL ESTADO DE MEXICO), por concepto de intereses ordinarios no cubiertos sobre saldos insolutos mismos que equivalen a la cantidad de \$366,360.47 (TRECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA 47/100 M.N.), mismos que se cuantifican a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el día 11 DE ABRIL DE 2024 así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio

Dicha cantidad se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Estado de México que en el presente año es de \$100.81 (CIEN PESOS 81/100 M.N. para obtener el salario mínimo mensual, mismo que se multiplica por las veces salario mínimo mensual que la parte demandada adeuda a la fecha a mi representada.

La cantidad demandada en veces salario mínimo mensual arriba mencionada se actualizará de acuerdo al salario mínimo vigente al momento de dar cumplimiento con la sentencia definitiva que en su momento dicte su Señoría, lo cual se realizará en ejecución de sentencia

**D)** El pago de la cantidad que resulte en su equivalente en Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Estado de México por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón del 4.2% (cuatro punto dos) por ciento anual, mismos que se cuantificaran en el INCIDENTE DE LIQUIDACION RESPECTIVO en el momento procesal oportuno, calculados desde la fecha de incumplimiento de pago y los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

*E) En caso de que el ahora demandado no realice el pago de lo debido, se proceda al trance y remate del bien inmueble hipotecado, para que con su producto se haga el pago de lo adeudado a mi poderdante.*

*F) El pago de gastos y costas que origine el presente juicio.*

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 dieciocho de abril de dos mil veinticuatro da entrada a la demanda de cuenta, ordenándose su 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.- Consta que el veinte de mayo de dos mil veinticuatro se emplaza a **\*\*\*\*\*** con los resultados visibles en autos, a quién por auto del diez de junio de dos mil veinticuatro se decreta la rebeldía al ser omiso en producir contestación a la demanda, ordenándose el dieciocho de junio de dos mil veinticuatro 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.- Por auto del trece de agosto 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 Apoderado Legal del \*\*\*\*\* , personalidad que justifica con copia certificada de la escritura número \*\*\*\*\* , de fecha cinco de marzo de dos mil veinticuatro, levantada ante la Notaría Pública \*\*\*\*\* asociada con la Notaría \*\*\*\*\* en la Ciudad de México; 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 estimó aplicables al presente caso que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Por su parte, \*\*\*\*\* no comparece a juicio, adoptando postura de rebeldía.

**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** ofrece los siguientes medios probatorios:

**I. DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia certificada por Notario Público, del acta número **\*\*\*\*\***, de fecha veintiocho de junio de dos mil diez, levantada ante la fe del Notario Público número **\*\*\*\*\*** en Tampico, Tamaulipas, que contiene CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, por el monto del equivalente a 147.9993 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal a la firma de la escritura, bajo el número de crédito **\*\*\*\*\***; mediante el cual se otorga en garantía hipotecaria en primer lugar y grado el bien inmueble consistente en **\*\*\*\*\***.- Documento que contiene adjunto términos y condiciones contractuales, carta de condiciones financieras definitivas, tabla de intereses ordinarios, y certificado emitido el seis de diciembre de dos mil diez por el Instituto

Registral y Catastral del Estado.- Visible de foja 19 a 35.- 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 el adeudo adquirido por la parte demandada con la parte actora bajo los términos establecidos en el propio contrato, así como la garantía hipotecaria en favor del instituto promovente.

**II. DOCUMENTAL.** Consistente en Certificado de Adeudos emitida por el \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) el once de abril de dos mil veinticuatro, respecto del crédito número \*\*\*\*\*.- Visible de foja 37 a 42.- Probanza que merece valor legal atento a los numerales 329, 330, 397 y 398 del Ordenamiento Procesal Civil, para tener avalados los hechos en él consignados.

**III. DOCUMENTAL.** Acta de requerimiento de fecha nueve de abril de dos mil veinticuatro, realizado a \*\*\*\*\*.- Visible a foja 36.- Probanza que merece valor legal atento a los numerales 329, 330, 397 y 398 del Ordenamiento Procesal Civil, para tener avalados los hechos en él consignados.

**IV. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** En su doble aspecto, tanto legal como el humano, solo en cuánto beneficien a los intereses que represento.- Probanza a la que se concede valor probatorio en términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.

**V. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** Consistente en todas las constancias de autos que integren el expediente.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos del artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

■ Por su lado, \*\*\*\*\* no ofrece elemento de prueba alguno.

**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, quien 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 consistente en copia certificada por Notario Público, del acta número \*\*\*\*\*, de fecha veintiocho de junio de dos mil diez, levantada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* en Tampico, Tamaulipas, que contiene CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por el monto del equivalente a 147.9993 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal a la firma de la escritura, bajo el número de crédito \*\*\*\*\*; mediante el cual se otorga en garantía hipotecaria en primer lugar y grado el bien inmueble consistente en \*\*\*\*\*; el cual contiene adjunto términos y condiciones contractuales, carta de condiciones financieras definitivas, tabla de intereses ordinarios, y certificado emitido el seis de diciembre de dos mil diez por el Instituto Registral y Catastral del Estado respecto de la FINCA NÚMERO \*\*\*\*\* DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS, de donde se desprende el registro del contrato enunciado bajo la inscripción 4a de seis de diciembre de dos mil diez.

Por cuanto hace al requisito establecido en la fracción II del numeral invocado, el demandado también se ubica en dicha hipótesis

toda vez que incumplió con la obligación de pago convenida en las cláusulas QUINTA, OCTAVA y NOVENA de los términos y condiciones del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, en relación con la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA, donde se pactó que “el \*\*\*\*\* podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al trabajador, ni de declaración previa, el plazo para el pago de del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en los términos de este contrato, si: ...c) El trabajador no realice puntual e íntegramente por causas imputables a él, 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 ...”, al establecerse que dejó de cubrir su cuota de amortización desde el siete de enero de dos mil dieciséis, ello se obtiene a consecuencia de la falta de contestación a la demanda, pues no obstante encontrarse emplazada \*\*\*\*\* , omite comparecer a juicio a oponer excepciones u ofrecer probanza en contrario, es decir, constancia con la que se justifique el cumplimiento a las amortizaciones pactadas en el contrato reclamado, incumpliendo así con la carga probatoria que la legislación le impone, que en su caso es demostrar el cumplimiento a lo pactado, pues la parte actora no se encuentra obligada a demostrar un hecho negativo según lo dispuesto por el artículo 274 de la Ley Adjetiva Civil vigente, teniéndose en consecuencia por admitidos los hechos de la demanda que deja de contestar, y por ende, justificada la causa de vencimiento anticipado como lo redacta el actor, virtud de ello, es que se concluyen plenamente justificados los requisitos para la procedencia del presente Juicio.

Por otro lado, tenemos que la promovente reclama al once de abril de dos mil veinticuatro como se advierte del certificado de

adeudos, entre otras cosas, el pago de 167.7100 veces el salario mínimo mensual, por concepto de suerte principal; sin embargo dicha prestación, en la cantidad que es planteada resulta improcedente, pues aún cuando la demandada no comparece a juicio, del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA se obtiene que el monto del crédito otorgado lo fue de 147.9993 veces salarios mínimos mensuales, así mismo en el certificado de adeudos que se exhibe aparece como monto de otorgamiento 147.999 veces salarios mínimos mensuales, siendo el primer monto sobre el que además se advierte garantizado con hipoteca el crédito aquí reclamado número \*\*\*\*\*, según la cláusula segunda del contrato base, sin que se explique el incremento de lo reclamado sobre el capital, no obstante de los pagos que se desprende fueron efectuados por la parte demandada en el lapso de la originación del crédito desde el julio de dos mil diez hasta aproximadamente el mes de enero de dos mil dieciséis según se observa del estado de cuenta anexado al escrito inicial; entonces, con motivo de ello, no es factible considerar el reclamo de lo adeudado, sin que previamente se realice un desglose pormenorizado del movimiento del crédito y se expliquen detalladamente los aspectos que impactaron en el aumento o disminución del capital de dicho crédito, para que no quede duda que el capital que se requiere al demandado es efectivamente el que se adeuda y que se encuentra dentro del límite del monto que constituye la hipoteca, por ende, se estima que dicha circunstancia deberá ser cuantificada en ejecución de sentencia conforme lo dispone el numeral 655 de la Ley Adjetiva Civil, en el entendido que dicho aspecto no afecta la procedencia de la acción, pues como se ha mencionado en los párrafos que anteceden, se han sufragado los requisitos establecidos en el artículo 531 del cuerpo de leyes invocado.

**SEXTO.** Bajo las consideraciones que preceden, se concluye **PROCEDENTE** el Juicio Hipotecario promovido por la **LICENCIADA \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado Legal del **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, consecuentemente, se declara judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido mediante **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA** celebrado el veintiocho de junio de dos mil diez por el **\*\*\*\*\***, y **\*\*\*\*\***, bajo el crédito número **\*\*\*\*\***; en consecuencia, se condena a **\*\*\*\*\*** a pagar a la parte actora la suerte principal que se encuentre insoluta al once de abril de dos mil veintitrés; los intereses ordinarios y moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la liquidación del adeudo; lo que será cuantificable en ejecución de sentencia.

No verificándose el pago de las prestaciones a que ha sido condenada la parte demandada, en la oportunidad debida, procédase al trance al remate del bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca de conformidad con el contrato base de la acción, consistente en **\*\*\*\*\***; 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 es adversa a la parte demandada se le condena a su pago, conforme a lo previsto por el artículo 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 Apoderado Legal del \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.** Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido mediante CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA celebrado el veintiocho de junio de dos mil diez por el \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, bajo el crédito número \*\*\*\*\*.

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora la suerte principal que se encuentre insoluta al once de abril de dos mil veintitrés; los intereses ordinarios y moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la liquidación del adeudo; lo que será cuantificable en ejecución de sentencia.

**CUARTO.** No verificándose el pago de las prestaciones a que ha sido condenada la parte demandada, en la oportunidad debida, procédase al trance al remate del bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca de conformidad con el contrato base de la acción, consistente en \*\*\*\*\*; 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 CUAUHEMOC 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 (207) dictada el (MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2024) por el JUEZ, constante de (12) 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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.