



--- SENTENCIA NUMERO: 220 (DOSCIENTOS VEINTE). -----

--- En Altamira, Tamaulipas, a (18) dieciocho de Septiembre de dos mil veinticuatro (2024).-----

--- VISTOS para resolver el expediente número 369/2023, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por la C. *****, en contra de los CC. *****, y: -----

-----R E S U L T A N D O-----

--- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el día cinco de Junio de dos mil veintitrés, compareció la C. *****, demandando de los CC. *****, las siguientes prestaciones: "1.- Del C. ***** la ejecución en preferencia de mi representada de la hipoteca constituida en primer lugar y grado, sobre el bien inmueble objeto del crédito, el cual se identifica como casan habitación ubicada en calle *****, establecida en la Cláusula Segunda denominada Constitución de Hipoteca, que se contiene en el mismo instrumento en que consta el contrato base de la acción, para que con su producto se pague preferentemente los conceptos reclamados en la presente demanda. 2.- Como consecuencia, solicito del C. *****, lo mencionado en el punto que antecede, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por lo tanto, se reclama por concepto de capital insoluto o suerte principal el pago de 141.5170 veces salarios mínimo mensual, el cual se deriva de la

disposición del crédito efectuada por la ahora demandada, conforme al contrato base de la presente. Dicha cantidad a la fecha del certificado de adeudos que se exhibe como anexo 3, la cual es equivalente a la cantidad de \$414,379.89 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N.), la cual resulta de multiplicar 141.5170 veces salarios mínimos mensual en el Distrito federal por 30.40 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo vigente a la fecha en el Distrito Federal siendo \$96.32 (NOVENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y DOS) de conformidad con lo dispuesto en el boletín expedido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cantidad que se incrementará en la misma proporción que se aumente el salario mínimo diario vigente de acuerdo a lo pactado en el contrato que da fundamento a esta demanda y que se actualizará en ejecución de sentencia.- 3.- Pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en veces el salario mínimo mensual que se encuentra vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de intereses ordinarios no cubiertos a razón del 8.5% generados desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa sobre saldos insolutos, de conformidad con lo establecido en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas en su anexo B, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago

total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de sentencia. El pago se deberá solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contraída en veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, correspondiente al día en que se efectúe el pago total del adeudo.- 4.- Pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en veces el salario mínimo mensual que se encuentre vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de intereses moratorios, a razón del 4.2% generados por los periodos comprendidos desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa de conformidad con lo establecido en la carta de condiciones financieras definitivas en su anexo B, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de sentencia. El pago se deberá solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contraída en veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, correspondiente al día en que se efectúe el pago total del adeudo.- 5.- Como consecuencia del vencimiento anticipado que ha operado en el contrato base de la acción se reclama, que el importe de cualquier cantidad que haya sido cubierta por la ahora demandada, hasta la fecha en que se desocupe el inmueble que se describe en el siguiente punto, se

aplicará a favor de mi mandante, a título de pago por el uso y disfrute de la vivienda otorgada en garantía, conforme al artículo 49 de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el numeral 2311 del Código Civil Federal.- 6.- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de loa garantía Hipotecaria constituida y consignada en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que se anexa y en su oportunidad, la venta del inmueble dado en garantía que se describe con posterioridad y sobre el cual el hoy demandado constituyó hipoteca en garantía del pago del crédito concedido a su favor por mi representada.- 7.- En caso de que la parte demandada, se niegue a pagar el importe de las cantidades adeudadas y reclamadas, se decrete la ejecución forzosa de la garantía hipotecaria otorgada en primer lugar y grado por la ahora demandada a favor de mi representada, respecto del bien inmueble sobre el cual se constituyó garantía hipotecaria dentro del contrato base de la acción, a efecto de que con el importe que se obtenga con motivo de esa ejecución se liquide hasta donde alcance lo adeudado.- 8.- El pago de los gastos y costas que origine con motivo de la tramitación del presente juicio”.- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables, acompañando los documentos base de la acción.- - - - -

- - - SEGUNDO: En fecha ocho de junio de dos mil veintitrés, se

radicó el juicio, ordenándose por dicho auto y con efectos de mandamiento en forma, expedir las cédulas hipotecarias por quintuplicado para el efecto de que sean enviados dos tantos a la Oficina del Registro Público de la Propiedad para su Inscripción y la otra con la anotación de inscripción se agregue a los autos, debiéndose entregar un ejemplar al actor y el otro al demandado al ejecutarse el auto.- Así mismo se ordenó la publicación en un periódico local, quedando el predio en depósito judicial en todos sus frutos y objetos que conforme a derecho deban de considerarse como inmovilizados y formando parte de la finca de la fecha en que se entregue al deudor dicha cédula hipotecaria.- Se ordenó prevenirle a la parte demandada para que nombrara perito valuador de su parte. Igualmente que con las copias simples de la demanda y sus anexos debidamente sellados y rubricados se corriese traslado respectivo, para que dentro del término de diez días produjere su contestación si tuviere excepciones legales que hacer valer.- Obra en autos el emplazamiento realizado a la parte demandada en fechas catorce y quince de Septiembre de dos mil veintitrés.- Por escrito presentado el veintinueve de Septiembre de dos mil veintitrés, comparecieron los ***** dando contestación a la demanda instaurada en su contra oponiendo las excepciones y defensas legales que hace valer, oponiendo reconvenición en contra de la parte actora, admitiéndose la contestación en fecha tres de Octubre del año próximo pasado,

unicamente por cuanto hace a la C. *****, con vista a la contraria por tres días, vista que fue desahogada, no así del C. ***** al ser extemporánea, desechándose la misma.- Asimismo, se admitió la reconvencción interpuesta por la C. *****, ordenándose emplazar y corre traslado al reconvenido haciéndole saber que se le concedía el término de diez días para que produjera contestación.- Obrando comparecencia personal ante el juzgado de la C. *****, en fecha ocho de Diciembre de dos mil veintitrés, emplazándose de la reconvencción.- Mediante escrito presentado el cinco de Enero del año en curso, compareció la C. *****, dando contestación en tiempo y forma a la demanda reconvenccional instaurada en contra de su representada, admitiéndose en fecha once de Enero del actual, con vista a la contraria por tres días para que manifieste lo que a sus intereses conviniere, vista no desahogada.- En dicho sentido, por auto de fecha siete de Mayo del año en curso, se fijó la litis abriéndose el juicio a prueba por el término de ley, para que una vez concluido este, así como el destinado para alegar, por auto de fecha tres de Septiembre del año en curso, se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda, la que se procede a pronunciar al tenor del siguiente:-

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

- - - PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente contradictorio y la vía es la correcta atento a lo dispuesto

por los artículos 172, 173, 185, 192, fracción II, 195 fracción III, 470 fracción IX, 530 y 539 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. -----

- - - SEGUNDO. Que el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, señala: “Se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca”.- Así mismo el artículo 531 del mismo ordenamiento prevé: “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 el contrato de hipoteca, o a la ley ”.- -----

- - - En el presente asunto, comparece la C. L *****, demandando de los CC. *****, las prestaciones precisadas en el resultando primero de este fallo en base a los hechos especificados en la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones.- -----

- - - Por su parte la demandada la C. *****, al contestar se opone a la ejecución de las prestaciones reclamadas y en cuanto a los hechos emite argumentos para cada puntos los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones.- Oponiendo

como excepciones: "1.- FALTA DE CONDICIONES NECESARIAS PARA EL EJERCICIO DE LA ACCION.- Misma que presento en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, toda vez que el certificado de adeudos no reúne los requisitos necesarios para ser considerado como documento base de la acción al no ser un título con fuerza suficiente para constituir prueba plena. Así mismo por que la cantidad por concepto de suerte principal se reclama, consistente a la cantidad de 141.5170 (CIENTO CUARENTA Y UNO PUNTO CINCO MIL CIENTO SETENTA VECES EL SALARI MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL) equivalente a \$414,379.61 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON 61/100 M.N), es falso pues el crédito otorgado por el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) fue por 139.7752 VSMN equivalente en ese entonces a \$259,008.99 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/99 M.N(sic), resultando ineficaz el certificado de adeudo para demostrar el adeudo que en cantidad liquida reclama el actor a cargo del demandado, toda vez que la cantidad reclamada como suerte principal y que aparece como capital es distinta a la establecida en el contrato de crédito.- 2.- FALTA DE CONDICIONES GENERALES PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- Lo que hago consistir en que el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria de fecha catorce

(14) de Junio de dos mil trece (2013) otorgado mediante escritura pública número veinticinco mil trescientos cuarenta y ocho *****, en virtud de que en dicha documental no existen las condiciones financieras definitivas, ni forman parte del dicho contrato en virtud de no estar anexadas ni estar inscritas en el Registro Público de la Propiedad”.- - - - -

- - - Asimismo, la demandada la C. *****, reconviene al *****, de quién reclaman las siguientes prestaciones: “A. Declaración judicial consistente en que ha operado la prescripción negativa y con ello la obligación de pago de la cantidad de \$259.008.00 equivalente a 139.7752 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal a la fecha del otorgamiento del crédito más los intereses ordinarios y moratorios derivados del crédito que el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) nos otorgó.- B. Derivado de la procedencia de la prestación anterior declaración mediante el cual se establezca la Cancelación de Hipoteca otorgada a favor de los suscritos sobre un inmueble ubicado en el conjunto habitacional los *****.- C. Liberación del pago total respecto del crédito ***** que el Instituto demandado otorgó al suscrito.- D. Declaración judicial en la cual se ordene a la Institución Registral y Catastral de esta Ciudad a fin de que proceda a realizar las anotaciones marginales de cancelación de hipoteca que pesa sobre el inmueble materia del presente juicio el cual se encuentra

registrada bajo al finca número *****.- E. La prescripción de la acción hipotecaria en los términos del artículo 1508 del Código Civil vigente en el Estado.- F.- El pago de gastos y costas judiciales”.- Fundándose para lo anterior en hechos que cita en la demanda reconvenicional los cuales ante el principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de repeticiones. -----

- - - Por su parte la reconvenida ***** al contestar en cuanto a las prestaciones manifiesta que carece de acción y derecho y por cuanto hace a los hechos emite argumentos en relación a cada correlativo de la demanda reconvenicional. Oponiendo como excepciones: “1.- FALTA DE ACCION Y DERECHO.- Los elementos que constituyen los hechos por el narrado no dan una vertiente legal que conlleve a ese reclamo infundado de declarara judicialmente la prescripción de la acción hipotecaria.- 2.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA RECONVECIONAL.- Se hace consistir que los hechos a que hace referencia la actora reconvenicional, son ambiguos, imprecisos, falsos, ilógicos, eso trae como consecuencia dejar en un estado de indefensión total al derecho de la de la voz por la condición actual que presenta para contra argumentar de acuerdo al silogismo jurídico.- 3.- EXCEPCION IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- Toda vez que no corresponde los hechos con la acción que intenta como ya se vertió razonada y fundadamente en el preámbulo y en la

pretensión a que el que reclama por ello es improcedente la acción intentada.- 4.- PLUS PETITIO.- Consistente en que las prestaciones reclamadas por los CC. ***** , SON EXCESIVAS E INJUSTAS”.- -

- - - TERCERO.- Previo al análisis de la acción deducida por la parte actora, es pertinente establecer que el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, dispone que: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”.-----

-----En dicho sentido la parte actora ofreció para el acreditamiento de su acción: DOCUMENTALES, consistente en: 1.- Testimonio de la Escritura ***** con ejercicio en el Estado de México.- Documental a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo establecido por los artículos 324, 325,392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditado la personalidad de quién comparece a juicio en representación del ***** , así como su legal y jurídica existencia. -

- - - DOCUMENTALES, consistente en: 1.- Escritura Numero ***** y por la otra el trabajador ***** con el consentimiento de su cónyuge la C. ***** , por el equivalente de 139.7752 veces el

salario mínimo mensual, monto en pesos del crédito otorgado \$275,176.19 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS 19/100 M.N), para el pago de casa habitación objeto del contrato, mediante el cual reconoce deber y se obliga a pagar al ***** el monto del crédito otorgado en los términos y condiciones precisadas en las cláusulas del instrumento, con constitución de garantía hipotecaria.- 2.- Certificados de fechas 17 y 18 de Julio de 2013, expedido por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, de la Finca Número ***** . Municipio de *****.- 3.- Certificación de Adeudos emitido por el Gerente del Área Jurídico de la Delegación Regional de Tamaulipas del *****.- 4.- Acta de requerimiento de pago de fecha 16 de Febrero de 2017, efectuada por la parte actora al hoy demandado.- Probanzas a las que se les otorga valor conforme a lo establecido por los dispositivos legales 324, 325, 329, 392, 397 y 398 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditado la celebración del contrato base de la acción, términos y condiciones del pacto de voluntades, así como los movimientos que reporta el crédito otorgado al demandado respecto de los cuales le atribuye su incumplimiento.- - - - -

- - - PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES, las que se desahogan por su propia y especial naturaleza, confiriéndoles valor conforme a lo dispuesto por

los artículos 385, 386, 387, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - CONFESIONAL ficta de los demandados los CC. *****, al no haber comparecido sin justa causa al deshago de la confesional a su cargo no obstante de estar apercibido para tal efecto, en dicho sentido, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 315 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se les tuvo en fecha veintiséis de Agosto del año en curso, por confesos de las posiciones calificadas de legales teniéndose por acreditado que que en fecha catorce de Junio de dos mil trece, el ***** celebró con el C. ***** un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria dando su consentimiento la C. *****, así como para obligarse a amortizar el crédito otorgado durante el plazo convenido, siendo el objeto del contrato la vivienda consistente en el ***** Tamaulipas; que de conformidad a la cláusula octava de la carta de condiciones financieras del contrato base de la acción, el plazo para la vigencia del contrato referido lo sería de treinta años, mediante trescientos sesenta pagos mensuales contados a partir de la fecha de celebración del contrato, estipulándose en la cláusula octava de las condiciones financieras definitivas del contrato que la escritura surtirá sus efectos legales hasta que se haya dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo, siendo la vigencia de treinta años o sea trescientos sesenta pagos mensuales contados

a partir de la fecha de celebración del contrato, que en la cláusula vigésima primera de la carta de condiciones financieras del contrato base de la acción, otorgaron su consentimiento al Infonavit para dar por vencido anticipadamente el contrato, que han sido omisos en realizar el pago de todas y cada una de sus amortizaciones pactadas en el contrato, que derivado de la falta de cumplimiento del contrato a la fecha de emisión del certificado de adeudo de fecha 01 de Junio de 2023, adeudan la cantidad equivalente a 141.5170 veces salario mínimo mensual.- Probanza a la cual se le confiere valor en términos de lo dispuesto por los artículos 306, 307, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - DECLARACION DE PARTE, a cargo de los demandados, las cuales se desestiman por su falta de desahogo. - - - - -

- - - Por su parte los demandados no ofrecieron pruebas. - - - - -

- - - En dicho sentido, se procede al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada, las que hace consistir en: "1.- FALTA DE CONDICIONES NECESARIAS PARA EL EJERCICIO DE LA ACCION.- Misma que presento en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, toda vez que el certificado de adeudos no reúne los requisitos necesarios para ser considerado como documento base de la acción al no ser un titulo con fuerza suficiente para constituir prueba plena. Así mismo por que la cantidad por concepto de suerte principal se reclama, consistente a la cantidad

de 141.5170 (CIENTO CUARENTA Y UNO PUNTO CINCO MIL CIENTO SETENTA VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL) equivalente a \$414,379.61 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CON 61/100 M.N), es falso pues el crédito otorgado por el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) fue por 139.7752 VSMN equivalente en ese entonces a \$259,008.99 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/99 M.N(sic), resultando ineficaz el certificado de adeudo para demostrar el adeudo que en cantidad liquida reclama el actor a cargo del demandado, toda vez que la cantidad reclamada como suerte principal y que aparece como capital es distinta a la establecida en el contrato de crédito.- Excepción improcedente en razón de que el certificado de adeudo no constituye un elemento de la acción en términos de lo dispuesto por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, siendo indispensable para su procedencia que se reúna como requisitos unicamente: Que el crédito conste en escritura pública, la cual debe estar debidamente registrada y, que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley, elementos que se encuentran acreditados en el juicio.- Por cuanto al segundo supuesto de la excepción, es improcedente en términos de lo expresamente pactado por los

contratantes en la cláusula primera del Contrato de Apertura de Crédito simple y cláusula décima primera de las condiciones generales de contratación del trabajo, ya que la suma por la cual se firmo el contrato se incrementaría en la misma proporción en que aumentara el salario mínimo general diario que rige en el Distrito Federal, obligándose el trabajador a pagar al Infonavit el saldo insoluto del crédito que resultare del ajuste que se hiciere conforme a lo estipulado por los contratantes.-----

- - - 2.- FALTA DE CONDICIONES GENERALES PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- Lo que hago consistir en que el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria de fecha catorce *****, en virtud de que en dicha documental no existen las condiciones financieras definitivas, ni forman parte del dicho contrato en virtud de no estar anexadas ni estar inscritas en el Registro Público de la Propiedad.- Excepción improcedente en virtud de que contrario a lo expuesto por los demandados el contrato exhibido en la demanda, base de la acción, contiene tanto las Condiciones Generales de Contratación, así como la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, como anexos A, B y C.-----

- - - CUARTO: Que como se ha establecido en el considerando inmediato anterior, por el análisis de las probanzas aportadas del conjunto de las mismas, establecemos que la C. *****, apoderada general para pleitos y cobranzas del *****, ha

demostrado plenamente la procedencia de su Acción Hipotecaria que ejercita en contra de los CC. *****.-----

- - - Lo anterior es así, pues se ha demostrado plenamente con la Escritura Numero ***** y por la otra el trabajador ***** con el consentimiento de su cónyuge la C. *****; el otorgamiento del crédito por el equivalente de 139.7752 veces el salario mínimo mensual, monto en pesos del crédito otorgado \$275,176.19 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS 19/100 M.N), instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo la Finca N°. *****. Municipio de Altamira; contrato garantizado con Hipoteca en Primer lugar sobre: "*****.- Dicho contrato en cada una de sus cláusulas debidamente examinadas y que se tienen reproducidas como si a la letra se insertasen, pone de manifiesto el otorgamiento de un Crédito con Garantía Hipotecaria, el pacto del pago de intereses ordinarios, así como moratorios y en general todas y cada una de las obligaciones contenidas en las Cláusulas que integran el contrato base de la acción.- En la cláusula vigésima primera de la Condiciones Generales de Contratación, se conviene las causales de vencimiento anticipado del contrato de crédito con garantía hipotecaria para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir su pago total del saldo de capital, entre otras causas si el trabajador deja de cubrir por causas

imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el transcurso de un año, de las cuotas de amortización del crédito y sus intereses, hecha la salvedad de la prórroga prevista en las cláusulas, así como la falta de pago de dos bimestres consecutivos del impuesto predial de la finca adquirida.- Es por ello, que imputándose al reo la falta de pago de las mensualidades vencidas, ya que incumplió a partir del 31 de Enero de 2022, sin que obre prueba alguna que acredite el pago de las amortizaciones incumplidas ni obra prueba alguna a su favor que desvirtuare los hechos contenidos en la demanda, sin que obre prueba alguna que desvirtúe la certificación de adeudos de fecha***** por lo cual se estima que la causa de vencimiento anticipado opere para dar por vencido anticipadamente el término para el pago del crédito otorgado, siendo dable tener por vencido anticipadamente el contrato para el plazo para el pago del crédito con garantía hipotecaria. Asimismo, ello provoca que el pago de las sumas vencidas y no cubiertas deban cubrirse al haberse generado en la forma precisada contablemente, contra lo cual no existe prueba que destruya su cuantificación.- Es por ello que la carga de probar el cumplimiento recae en la parte reo, y no habiéndolo hecho es indudable que el actor ha probado plenamente su acción ejercitada, ya que de otro modo, sería obligarlo a la prueba de hechos negativos, lo cual resulta antijurídico.- - - - - - - - - De todo lo señalado se infiere, que el documento base de la

acción satisface plenamente las condiciones exigidas por el artículo 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para que la vía hipotecaria sea procedente, al anticiparse el vencimiento del plazo para el pago del crédito conforme al contrato de Hipoteca.- Así al satisfacer el contrato base de la acción los requisitos exigidos por los artículos 1696, 1701, 2269, 2270, 2271, 2282, 2294, 2295 del Código Civil vigente en el Estado; con apoyo además en los diversos artículos 2º, 4º, 45, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; resulta pertinente declarar como se declara que HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario promovido por la C. LIC. GABRIELA ISABEL AVILA TAMAYO en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del *****, en contra de los CC. - - - En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes contendientes el *****, y el C. *****, por la cantidad de 139.7752 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal; en su equivalente a \$259,008.99 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 99/100 M.N), instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y De Comercio en el Estado, en la Finca Número *****, de fecha 17 de Junio de 2013. Municipio de *****. Asimismo se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, a los demandados los CC. *****, al pago de

141.5170 veces salario mínimo mensual en su equivalente a la cantidad de \$414,379.89 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N), por concepto de capital insoluto o suerte principal; al pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en veces el Salario Mínimo Mensual que se encuentre Vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo por concepto de Intereses Ordinarios No Cubiertos a razón del 8.5% anual generados desde la fecha del incumplimiento, y calculados a una tasa sobre saldos insultos, de conformidad con lo establecido en la carta de condiciones financieras definitivas anexo B, mas los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito, y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de Sentencia; al pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en veces el Salario Mínimo Mensual que se encuentre Vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de Intereses Moratorios, a razón del 4.2% anual generados por los periodos comprendidos desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa de conformidad con lo establecido en la carta de condiciones financieras definitivas anexo B, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe del crédito, y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de Sentencia; quedando las

amortizaciones cubiertas a favor de la parte actora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del *****.- En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.- - - - -

- - - QUINTO.- Consta que la demandada la C. *****, formulan reconvencción en contra del *****, de quien reclaman las prestaciones precisadas en el resultando segundo de esta sentencia con base en los hechos especificados en dicho apartado. Acción reconvenccional que analizada como corresponde resulta improcedente en términos de la documental exhibida por la parte actora en la demanda principal consistente en el requerimiento de pago efectuado por la parte actora de fecha 16 de Febrero de 2017 a la parte demandada, y que los actores reconvenccionales hacen suya en todas y cada una de sus partes en la contestación de demanda, la cual prueba en dicho sentido en su contra, ya que si bien en dicho documento se establece como amortizaciones pendientes de pago desde el 31 de Agosto de 2013, fecha a partir de la cual iniciaría a correr el término prescriptivo, sin embargo esa misma documental que hicieron suya los demandados, conforme lo dispone la fracción I del artículo 1516 del Código Civil vigente en el Estado, interrumpió la prescripción en los términos que hacen valer los reconvientes, aunado a que no obra prueba alguna ofertada por los demandados

que desvirtúe la certificación de adeudos expedida por el Infonavit mediante la cual se acredita el incumplimiento de pago de las obligaciones requeridas, adminiculada con la confesional ficta de ambos demandados de fecha veintiséis de Agosto del año en curso, mediante la cual se les tuvo por confesos en cuanto a que a la fecha de emisión del certificado de adeudo de fecha 01 de Junio de 2023, adeudan la cantidad equivalente a 141.5170 veces el salario mínimo mensual.- Por lo cual, no se tienen por acreditados los elementos de la acción reconvencional interpuesta por la C. *****, en contra del *****, a quién se le absuelve en esta instancia de las prestaciones reclamadas por el reconviniente.- Ante la improcedencia de la acción reconvencional, resulta innecesario el estudio de las excepciones hechas valer por la reconviniente.- - - - -

- - - En los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al resultarle adversa ésta sentencia a la parte demandada y actora reconvencional, se le condena al pago de gastos y costas del juicio. - - - - -

- - - Por lo antes expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 112, 113, 114 Y 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se: - - - - -

- - - R E S U E L V E - - - - -

- - - PRIMERO: La parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, siendo improcedentes las excepciones de la parte

demandada.- - - - -

- - - SEGUNDO: HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario promovido por la C. LIC. GABRIELA ISABEL AVILA TAMAYO en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del ***** , en contra de los CC. ***** , - - - - -

- - - TERCERO: En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes contendientes el ***** (trabajador) con el consentimiento de su esposa la C. ***** , el día ***** por la cantidad de 139.7752 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal; en su equivalente a \$259,008.99 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS 99/100 M.N), instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y De Comercio en el Estado, en la Finca Número ***** , de fecha 17 de Junio de 2013. Municipio de.-

- - - CUARTO.- Asimismo se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, a los demandados los CC. ***** , al pago de 141.5170 veces salario mínimo mensual en su equivalente a la cantidad de \$414,379.89 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 89/100 M.N), por concepto de capital insoluto o suerte principal; al pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en veces el Salario Mínimo Mensual que se encuentre Vigente en el Distrito Federal al momento de

realizarse la liquidación total del adeudo por concepto de Intereses Ordinarios No Cubiertos a razón del 8.5% anual generados desde la fecha del incumplimiento, y calculados a una tasa sobre saldos insultos, de conformidad con lo establecido en la carta de condiciones financieras definitivas anexo B, mas los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito, y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de Sentencia; al pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en veces el Salario Mínimo Mensual que se encuentre Vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de Intereses Moratorios, a razón del 4.2% anual generados por los periodos comprendidos desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa de conformidad con lo establecido en la carta de condiciones financieras definitivas anexo B, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe del crédito, y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de Sentencia, por ser los reclamados como prestación por la parte actora; quedando las amortizaciones cubiertas a favor de la parte actora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del *****.- En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.- - - - -

- - - QUINTO.- Los actores reconvenionales no acreditaron los elementos de su acción, siendo por ello innecesario el estudio de las excepciones opuestas por el reconvenido.- - - - -

- - - SEXTO.- NO HA PROCEDIDO, la acción reconvenional interpuesta por la C. *****, en contra del *****. - - - - -

- - - SEPTIMO.- Se absuelve en esta instancia al reconvenido de las prestaciones reclamadas por la actora reconvenional, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede.- - - - -

- - - OCTAVO.- En los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al resultarle adversa ésta sentencia a la parte demandada y actora reconvenional, se le condena al pago de gastos y costas del juicio. - - - - -

- - - NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la C. LICENCIADA ADRIANA BAEZ LOPEZ, JUEZA DEL JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, actuando con el C. LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- - - - -

LIC. ADRIANA BAEZ LOPEZ
JUEZA

LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA
SECRETARIO DE ACUERDOS

- - - Enseguida se publicó en lista.- Conste.- - - - -

L'ABL/L'LASG/L'Ncag.

El Licenciado(a) NOELIA DEL CARMEN ALVARADO GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número doscientos veinte, dictada el (MIÉRCOLES, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de trece 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, 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.