



**SENTENCIA NUMERO 42**

- - - En la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a (17)  
**DIECISIETE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS  
MIL DIECIOCHO (2018).**-----

- - - **V I S T O S** para resolver los autos que integran el  
Expediente número **009/2018**, relativo al **Juicio  
Hipotecario**, promovido por el Ciudadano Licenciado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado General para  
Pleitos y Cobranzas del

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de los Ciudadanos \*\*\*\*\* Y  
\*\*\*\*\* lo promovido por las partes, lo actuado por  
este Juzgado, cuanto de autos consta, convino, debió  
verse, y:-----

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

- - - **UNICO:**- Que ante este Juzgado compareció por  
escrito recibido en fecha veintiuno de diciembre de  
\*\*\*\*\*, el Ciudadano Licenciado \*\*\*\*\*  
en su carácter de Apoderado General para Pleitos y  
Cobranzas del  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, promoviendo JUICIO HIPOTECARIO, en contra  
de los Ciudadanos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* de  
quien reclamó las siguientes prestaciones: “**A.-** El

vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA en atención a los hechos que narrare más adelante en el Capítulo respectivo, y la consecuente declaración judicial para que este H. Tribunal así se pronuncie y sentencie que ha procedido y ha lugar a dar por vencido anticipadamente dicho contrato. **B.-** El pago del equivalente a 119.4921 veces el Salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, **en lo sucesivo “VSMDF”**, que a la fecha de presentación de la presente demanda equivale a la cantidad de **\$274,221.94** (DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN PESOS 94/100 M.N.) por concepto de capital o suerte principal, misma que se desprende del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria del **04 de Junio de \*\*\*\***, mismo que se agrega a la presente demanda como **anexo 04**. Dicha cantidad se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal por treinta punto cuatro días, (al dividir los 365 días del año por los doce meses se obtiene el promedio de 30.4, considerando que hay meses de 28, 30 y 31 días), obteniendo así el salario mínimo mensual, mismo que se multiplica por las veces de salario mínimo mensual, que el demandado adeuda a mi representada por concepto monto de crédito otorgado el



día **04 de Junio de \*\*\*\*** según del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, de lo que se obtiene la cantidad que en este apartado reclamo, lo que ilustro de la siguiente manera:

<b>75.49 X</b>	<b>30.4 X</b>	<b>119.4921=</b>
<b>\$ 274,221.94</b>		
SALARIO MINIMO	DÍAS.	ADEUDO
EN VECES	SUERTE PRINCIPAL AL 21	
DIARIO EN EL DF	EL	SALARIO
MÍNIMO	DE AGOSTO DE 2017.	
EN EL 2017.		MENSUAL DF.

**C.-** El pago de los intereses ordinarios generados y que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio sobre saldos insolutos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula **PRIMERA** del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, relacionada con las “CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL CREDITO”, en su CLAUSULA DECIMA, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.<sup>1</sup> más los intereses ordinarios que se sigan generando con motivo de que el demandado no ha restituido a mi representada la cantidad que adeuda del crédito, por lo que sigue teniendo dicha cantidad en su patrimonio, siendo que la naturaleza del interés ordinario es la renta que produce el capital. **D.-** El pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se

\_\_\_\_\_

continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en la Ciudad de México el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos en la época de la ejecución, como se pactó en LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN ya indicadas con anterioridad, concretamente CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA, de la cual declaró el ahora demandado conocer y aceptar ajustarse a ella para efectos del contrato que nos ocupa, tal y como se aprecia en la escritura pública que aquí acompaño. **E.-** El pago de la Primas de Seguros, Gastos de Cobranza, así como los gastos que se encuentren vigentes en cuanto corresponda, en los términos del contrato base de mi acción relacionándolo con las condiciones generales de contratación ya citadas en sus CLAUSULAS DÉCIMA SÉPTIMA y DÉCIMA OCTAVA. **F.-** El pago de la cantidad que en ejecución de sentencia y con el auxilio de peritos sea fijado por concepto de daños y perjuicios ocasionados a mi representada, derivados del incumplimiento del demandado, los cuales se integran de la siguiente forma:

- 1.- Por concepto de daños, una cantidad equivalente a una renta mensual, desde que mi representante le otorgo el



crédito, es decir, el día 30 de Mayo de \*\*\*\*<sup>2</sup>, hasta en tanto reciba el pago a su entera satisfacción por el uso del inmueble, lo cual será calculado en ejecución de sentencia con el auxilio de peritos. 2.- Por concepto de perjuicios, los intereses legales que produzcan de rentas no pagadas por el demandado, señaladas en el inciso uno de este apartado. Ambos conceptos se calcularán en ejecución de sentencia con el auxilio de peritos en términos de lo dispuesto por el código de procedimientos civiles del Estado. **G.-** El pago de las actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones que pretendo hacer valer, derivadas del incremento al salario mínimo para el Distrito Federal que sea aprobado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos para el año en que sea ejecutable la sentencia que se dicte en el presente juicio, mismo que evidentemente irá aumentando anualmente y a lo cual se obligó el demandado ya que acepto las condiciones generales de contratación de \*\*\*\*\* y este ajuste se encuentra pactado en su CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. **H.-** El pago de los gastos y costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio, tal y como se pacto en las citadas CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN, en su CLAUSULA VIGÉSIMA. I.- En

caso de no verificarse el pago de todas y cada de las prestaciones aquí reclamadas solicito la declaración de hacer efectiva la garantía hipotecaria materia del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, como lo estipula la CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA del referido contrato para el caso de ser condenado y que no pague en el término de ley.” Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expreso en su escrito inicial. Por auto de fecha once de enero de \*\*\*\*\*, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se emplazara a la demandada lo cual se hizo mediante diligencia de fecha veintiocho de febrero de \*\*\*\*\*, en los términos de Ley.- Por auto de fecha tres de abril de \*\*\*\*\*, a solicitud del actor, se declaró la rebeldía de lo demandados al no producir su contestación de demanda, por lo que se les tuvo por admitidos los hechos que dejaron de contestar, salvo prueba en contrario, y se ordenó, a petición de la actora se citó a las partes para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar, bajo el siguiente, y,- - - - -

----- **C O N S I D E R A N D O** :-----  
- - - **PRIMERO**:- Establecen los artículos 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado que se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que



tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca. 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. En el presente caso comparece el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\* , demandando en la vía hipotecaria a los Ciudadanos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , reclamando las prestaciones descritas en el resultando Único de esta sentencia, argumentando como hechos de su demanda en esencia, los siguientes:- **HECHOS:-** “1.- El pasado 04 de Junio de \*\*\*\* el C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de “ACREDITADO” celebró un contrato de “APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA” con mi Representada \*\*\*\*\* , en su carácter de “ACREDITANTE”, a fin de adquirir la finca ubicada \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , y en dicho contrato se convino garantizar tal crédito con hipotecara a favor de mi mandante del inmueble citado, haciendo constar dicho acuerdo de voluntades en el INSTRUMENTO NUMERO \*\*\*\*, Volumen \*\*\*, OTORGADA ANTE LA FE DE LA C. \*\*\*\*\* , NOTARIA PUBLICA NUMERO \*\* CON EJERCICIO EN ESTA CIUDAD, quedando registrada así la propiedad del ahora demandado EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO DE TAMAULIPAS, BAJO EL NUMERO DE FINCA \*\*\* EN ESTA CIUDAD, acto jurídico que solicito se tenga por aquí reproducido en todas y cada una de sus partes, como si se insertara textualmente. Dichos documento se adjuntan a la presente demanda como anexos 02 y 03. A dicho crédito se le asignó como número de identificación por mi mandante el número \*\*\*\*\* , cuyo número de registro es interno en la base de datos de mi Representada. **2.-** En el contrato que nos ocupa, en el apartado “DECLARACIONES”, declaro el ahora demandado, que previo a la firma del contrato base de mi acción leyó, conoció y comprendió todas y cada una de las **CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS,**





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

aceptándolas íntegramente para celebrar dicho contrato, al cual fueron agregadas como anexo "B". Dicha carta se encuentra adjunta en la escritura que contiene el contrato que nos ocupa marcada como **Anexo "B"** y en la misma se hace constar que mi Representada le otorgó al hoy demandado un crédito simple por **119.4921 VSMM**, estipulando también que el monto del Crédito neto equivalió en su momento a **\$274,221.94** (DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN PESOS 94/100 M.N.). En términos de la en la Cláusula PRIMERA del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, relacionada con las "CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO", en CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA, la parte demandada reconoció deber y se obligó a pagar al **\*\*\*\*\***, el monto del crédito otorgado, en los términos y condiciones precisados en dicho instrumento, aceptando que el saldo del crédito se ajustaría cada vez que se modificaran los salarios mínimos incrementándose en la misma proporción en que aumentara el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. **3.- En términos de la misma CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS** el demandado se obligó a destinar el importe del crédito

L'RGB / L'RHL / VLR

otorgado para la adquisición del inmueble señalado en el Capítulo de COMPRAVENTA inserto en la escritura adjunta a la presente, así como al pago de los conceptos ahí contenidos. 4.- Asimismo, en las “CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO”, Cláusula **OCTAVA**, la cual forma parte integral del contrato base de mi acción, pues así lo convenimos las partes, se pacto que el plazo para la amortización del crédito sería el de TREINTA AÑOS, contados a partir de la firma del contrato base de mi acción, con las observaciones ya precisadas en la cláusula citada. 5.- En las CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO, Cláusula NOVENA, la cual forma parte integral del contrato base de mi acción y denominada “FORMA DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO”, en relación con la misma **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS** ya mencionada, la demandado aceptó y autorizó expresamente a su patrón para que a partir del día siguiente al en que reciba el aviso por parte de nuestra Representada para la retención de descuentos le realizara los mismos de su salario integrado, en la periodicidad con que se le pague su salario, para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito. El demandado se obligó a amortizar el crédito que se le



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

concedió mediante el pago de una cuota fija mensual que su patrón habría de descontar de su salario con la periodicidad con que se efectúe éste, debiendo ser su **CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN ORDINARIA** en este caso, de **18.848 VSMGD. 6.-** De igual manera, en la misma Clausula **Novena** la parte acreditada se obligó a seguir amortizando el crédito que le fue otorgado, en el caso de que dejare de percibir su salario por cualquier causa, salvo lo previsto en los artículos 41 y 51 de la Ley del \*\*\*\*\*. Los pagos que en este caso, debería realizar la parte demandada serían calculados mediante una nueva cuota fija mensual, siendo en este caso su **CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN ESPECIAL** de **22.398 VSMGD.** El monto por amortizar el crédito otorgado se reduciría en la medida que los pagos que se fueran recibiendo y se traducirían en múltiplos del Salario Mínimo Mensual Vigente durante el periodo al que corresponda la amortización. Dicha cuota mensual se incrementaría en la misma proporción en que aumentará el salario mínimo diario que rija en el Distrito Federal. **7.-** En términos de la multicitada **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS**, las partes acordaron que el **interés ordinario sobre saldos insolutos** se causaría sobre una tasa de interés anual inicial del 5.3%, mientras que el

L'RGB / L'RHL / VLR

**interés moratorio** se calcularía a razón del 9.5% anual.

**8.-** En la Cláusula **PRIMERA** del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA relacionado con las CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO en su CLAUSULA DÉCIMA **QUINTA**, ambas partes convinieron, que en el caso de que el hoy demandado dejara de prestar sus servicios a un patrón, independientemente de que exista litigio en trámite sobre la subsistencia de la relación de trabajo, nuestra Representada a petición expresa del propio TRABAJADOR, le otorgaría a partir de esa fecha prórrogas en los importes correspondientes a los pagos de las amortizaciones que tuviera que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios, siempre y cuando el TRABAJADOR avisara por escrito al \*\*\*\*\* dentro del mes siguiente a partir de la fecha en que hubiera dejado de prestar sus servicios, acompañando a la solicitud copia del “AVISO DE BAJA DEL TRABAJADOR” y copia de la “BAJA DEL SEGURO SOCIAL” o cualquier otro documento que acredite dicha situación. De igual modo, se pactó que cuando no se haya solicitado dicha prórroga o al término de ésta, la hoy demandada debería realizar directamente los pagos de su crédito hasta en tanto no se encontrara sujeta a una nueva relación laboral, dando aviso de ello al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\*.- **9.-** Conforme lo dispuesto por LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL \*\*\*\*\* , publicadas el 24 de Abril de 2008 en el Diario Oficial de la Federación, concretamente en el CAPITULO III denominado “CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO”, en su APARTADO A, CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA, misma que deben tenerse como parte integral del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, ya que así fue estipulado en el citado contrato, mi representada y la parte demandada convinieron que Además de los supuestos en que la ley así lo ordene, el \*\*\*\*\* podrá dar por vencido de manera anticipada el plazo para el pago total del crédito otorgado y sus accesorios legales aún sin necesidad de notificación o aviso previo al acreditado, ni de declaración judicial previa si ocurrían los siguientes supuestos: a).- *El TRABAJADOR le diera al Crédito Otorgado un fin distinto al convenido.* b).- *Los datos proporcionados por el TRABAJADOR en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos presentados al \*\*\*\*\* son falsos.* c).- ***TRABAJADOR no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las***

L'RGB / L'RHL / VLR

amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el \*\*\*\*\* podrá asimismo requerir al TRABAJADOR el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos convenidos en este instrumento, así como los gastos de cobranza que causaren. d).- **El TRABAJADOR no paga impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de (2) bimestres continuos o (3) discontinuos en el curso de 1(un) año.** e).- El TRABAJADOR grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado sin permiso previo y por escrito del \*\*\*\*\*. f).- El inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por un acreedor del trabajador, o de limitación, afectación o gravamen decretado por cualquier autoridad. g).- El TRABAJADOR no mantiene en buen estado el inmueble objeto de la garantía hipotecaria que por este instrumento se constituye, no impide cualquier daño, deterioro, menoscabo o afectación a dicho inmueble, y no repara y restaura éstos incluso cuando se produzca por hecho fortuito o causa de fuerza mayor, debiendo actuar para estos efectos con diligencia. h).- El TRABAJADOR faltare



al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones  
convenidas en este instrumento. **10.-** En términos del  
contrato base de mi acción, en la Cláusula **VIGÉSIMA  
QUINTA “CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA”** la  
demandada, para garantizar el pago de las obligaciones  
que contrajo en virtud del CONTRATO DE APERTURA DE  
CRÉDITO SIMPLE, constituyó **HIPOTECA EN PRIMER  
LUGAR** a favor de mi Representada respecto de la casa  
habitación ubicada

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , pactándose

además que la hipoteca se encontraría vigente durante  
todo el tiempo que se encuentre insoluto el crédito, sus  
intereses o cualesquiera prestaciones a cargo de la hoy  
demandada. **11.-** Como se ha establecido en los hechos  
que anteceden, la parte demandada obtuvo un crédito  
otorgado por mi mandante, el cual ha dejado de amortizar  
conforme a las condiciones pactadas para ello, siendo el  
caso que el ahora demandado ha dejado de pagar las  
siguientes amortizaciones: Del año \*\*\*\*; los meses de  
Agosto, Octubre y Diciembre, del año \*\*\*\*; Febrero, Abril,  
Junio, Agosto, Octubre y Diciembre, del año \*\*\*\*; de Enero  
a Junio, Agosto, Octubre y Diciembre, del año \*\*\*\*;

Febrero, Abril, Junio, Agosto, Octubre y Diciembre, del año \*\*\*\*; Febrero, Abril, y de Junio a Diciembre, de los años \*\*\*\* y \*\*\*\* todos sus meses, del año \*\*\*\*; de Enero a Julio, por lo que se reclaman las mensualidades correspondientes hasta la presente fecha, más las que se sigan venciendo de aquí en adelante. Lo anterior se acredita y se detalla en el certificado de adeudos adjunto a la presente, actualizándose así el supuesto de la causal de vencimiento anticipado prevista en la CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA, INCISO c), de las ya multicitadas CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN consistente en que el demandado no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él 02 pagos consecutivos o 03 no consecutivos para amortizar su crédito. El demandado tampoco está en alguno de los supuestos de prórroga que lo exima de cumplir con el pago al que está obligado. Igualmente el demandado, al solicitar su crédito estaba sujeto a una relación laboral, de ahí que al no haber realizado las amortizaciones, le corresponde la carga de la prueba respecto a alguna circunstancia que lo excuse de pago, por tanto, se presume que las causa de no pago sea imputable sólo al demandado, ya que si causa baja o cambio de patrón, tenía la obligación de notificarlo por escrito, lo que no ocurrió, de ahí que no se haya registrado





ninguna amortización para el pago del crédito. Igualmente es un hecho público que todos los patrones están obligados a enterar los descuentos que por ley deben de hacer a sus trabajadores para el pago del crédito que otorga mi mandante, siempre y cuando haya una relación laboral, lo que en la especie se desconoce respecto de la parte demandada y por ende ha omitido sus obligaciones contractuales de pago. Por lo anterior se deben declarar procedentes las prestaciones reclamadas al demandado.

**12.-** Atento a lo anterior, y de conformidad con lo pactado en el documento base de la acción, es procedente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, por lo que resulta exigible la totalidad del crédito otorgado, y en consecuencia si no hace el pago el demandado del saldo insoluto y accesorio legales del crédito concedido, se deberá hacer efectiva la garantía hipotecaria constituida sobre la vivienda ubicada en la

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**13.-**

Aunado a lo anterior, también se actualiza el inciso d) de las causales de vencimiento anticipado previstas en las condiciones generales ya descritas, ya que el demandado no ha cubierto de manera oportuna los impuestos y

deberes que derivan del inmueble que nos ocupa, tales como el impuesto predial, lo que se acreditara en su momento procesal oportuno y que también, y de manera independiente al no pago de sus amortizaciones, arrastra como consecuencia el vencimiento anticipado que aquí reclamo. Es por ello que mi Representada acude a demandar en la vía y forma propuesta, las prestaciones que se reclaman en el proemio de esta demanda. **14.-** Con fecha 15 de diciembre de \*\*\*\*, el suscrito **LIC. \*\*\*\*\*** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, apoderado del  
\*\*\*\*\*,  
aún y cuando contractualmente no existe obligación de hacerlo, se constituyó en el domicilio ubicado en  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en  
compañía de los CC.  
\*\*\*\*\* para  
requerirle a la parte demandada **C.**  
\*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\* las amortizaciones  
vencidas ya citadas en el hecho marcado con el número 11  
y que solicito se tengan por aquí reproducidas, así mismo  
se le indico que los pagos correspondientes los podría



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

efectuar en el domicilio en ubicado en

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* y que podía también depositar las cantidades adeudadas en la cuenta número \*\*\*\* del **banco**

\*\*\*\*\*

\*\*\* o bien a la cuenta bancaria a nombre del \*\*\*\*\* número \*\*\*\* de **Banco**

\*\*\*\*\*; asentando

en tales depósitos como referencia su número de **crédito**. Para lo anterior, se entrego una carta de requerimiento de pago a la parte demandada, y el otro ejemplar se adjunta a la presente como **anexo 05**, de lo anterior se levantó acta circunstanciada, misma que se acompaña como **anexo 06**. No obstante del requerimiento realizado y de múltiples gestiones extrajudiciales realizadas por nuestra poderdante, el demandado se ha abstenido de realizar el pago de las amortizaciones pendientes, por lo que nos vemos en la imperiosa necesidad de acudir ante éste órgano jurisdiccional a fin de obtener sentencia definitiva que la condene al pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones detalladas en el capítulo correspondiente, y en caso de negativa se ordene el

remate del bien hipotecado para que con el producto de su venta se haga pago a mi Representada .”- - - - -

- - - Por su parte, el demandado no produjo su contestación de demanda, por lo que se le tuvo por acusada su rebeldía y por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar salvo prueba en contrario.- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** Obran como pruebas ofrecidas y desahogadas por la parte actora la **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en copia certificada por el Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Número \*\*\*, con ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas, del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, contenida en el Instrumento Pública número \*\*\*\*, de fecha 4 de junio de \*\*\*\*, ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* , Titular de la Notaria Pública Número \*\*, en ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas, mediante el cual se le concedió a la demandada un crédito hasta por la cantidad de 119.4921 Salarios Mínimos Mensuales, en el que no se encontraban comprendidos los intereses, comisiones y gastos que se originaran en virtud del mismo, y el cual la demandada reconoció deber y se obligó a pagar a la actora, en la forma y términos pactados en el documento base de la acción, así mismo se obligó a que el saldo del



crédito se incrementará en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General Diario que rija en el Distrito Federal, a partir de la fecha en que entre en vigor en el Distrito Federal el aumento de que se trate dicho salario, y por consiguiente se obligó a pagar a la parte actora el saldo del crédito que resultare del ajuste que se hiciera conforme a lo antes estipulado. **DOCUMENTAL**

**PUBLICA** consistente en copia certificada por el C. Licenciado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con ejercicio en la ciudad de  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*, de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, de fecha cinco de julio del año \*\*\*\*\*  
Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado por el señor Licenciado \*\*\*\*\*  
representante de la parte actora, en favor del Licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
de la persona moral denominada  
\*\*\*\*\*

ante la fé del Licenciado \*\*\*\*\*  
Notario Público número \*\*\*, en ejercicio en el  
\*\*\*\*\*  
actuando por suplencia en el protocolo de la Notaria \*\* a cargo de la licenciada \*\*\*\*\*; Documentales estas las que

se les otorga valor probatorio pleno en términos del

artículo 325 fracción I, y 397 del Código Adjetivo Civil del Estado y con las que se tiene debidamente acreditado la celebración del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, en fecha cuatro de junio de dos mil diez, por las partes de este juicio, que dicho Contrato quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado. **DOCUMENTAL PRIVADA:-**

Consistente en estado de cuenta, de fecha veintiuno de agosto de \*\*\*\*\*, con el cual quedó acreditado que la demandada dejó de cubrir las prestaciones cuyo pago reclama el actor en la demanda inicial, Documental a la cual se le concede pleno valor probatorio atento a lo dispuesto por los artículos 329, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Por lo tanto, no existiendo prueba alguna del demandado que desvirtúe los requisitos de procedencia del juicio hipotecario acreditados por la actora, es de declararse como se declara, procedente el presente Juicio Hipotecario, promovido por el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, en contra del Ciudadano \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\* \*\*\*, y en consecuencia, conforme a lo dispuesto por la CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA, de las “CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACION” se declara que ha terminado por vencimiento anticipado el Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria de fecha cuatro de junio de \*\*\*\*\*, celebrado entre la parte actora y la demandada, a quien se le condena a pagar a la parte Actora por concepto de suerte principal la cantidad de **127.4690 Veces el Salario Mínimo mensual vigente para en el Distrito Federal**, según consta en el certificado de adeudo del saldo de fecha al 31 de julio de \*\*\*\*, con fecha de emisión del mismo certificado del 21 de agosto de \*\*\*\*, que corresponde a la cantidad de **\$292,528.60 (DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal; dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones multiplicar el factor de 88.36 Salario mínimo diario en el Distrito Federal por 30.4 que equivale a un mes, de conformidad con el estado de cuenta que obra en los autos; Al pago de los INTERESES ORDINARIOS no cubiertos, conforme a la CLÁUSULA DECIMA de las “Condiciones Generales de Contratación” del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, cantidad que de igual manera será

L'RGB / L'RHL / VLR

determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos; Al pago de INTERESES MORATORIOS no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo, conforme a la CLÁUSULA DECIMA PRIMERA, de las “Condiciones Generales de Contratación”, anexas al CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos; y, Al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, determinando por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que se aplica a todas las prestaciones a que se condenó a pagar al demandado, conforme al contrato base de la acción. Ahora bien por cuanto al pago de las Primas de Seguro, Gastos de Cobranza y gastos que se encuentran vigentes en cuanto corresponda a los términos del contrato base de la acción, se absuelve a la parte demandada del pago de dichos conceptos, toda vez que la





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

parte actora no aportó pruebas tendientes a justificar la contratación de los seguros, de los cuales pretende el cobro de las primas, así como, no acreditó con probanza alguna los Gastos de Cobranza de las que reclama su pago, aunado a ello que las que hubiere erogado con motivo del presente juicio, son parte de los gastos y costas que demanda en el presente procedimiento; así mismo se le absuelve del pago de los gastos que se encuentran vigentes, en cuanto corresponda a los términos del contrato base de la acción, ya que la actora no apporto pruebas que justificaran los mismo y que se encontraran vigentes y especialmente a cuales se refiere. No realizándose el pago dentro del improrrogable término de **cinco días** hábiles siguientes al de la firmeza de este fallo, procédase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa y con su producto páguese al actor el monto de su crédito mas accesorios aquí sentenciados. Habiendo sido adversa al demandado esta sentencia y tratándose de acciones de condena, en términos del artículo 131 del Código Adjetivo Civil del Estado, se condena al demandado a pagar a la parte actora los gastos y costas judiciales que hubiere erogado con la

L'RGB / L'RHL / VLR

tramitación de este juicio, que serán liquidables en vía incidental y ejecución de sentencia.- Por cuanto al pago de daños y perjuicios que reclama el actor dentro de este juicio, se le dice, que se le absuelve de ellos a la demandada, toda vez que no desahogo prueba alguna, que acreditaran los mismos, es decir de que forma el incumplimiento del demandado le hubiere causado un menoscabo en su patrimonio. - - - - -

- - - Por lo expuesto, y con apoyo además en los artículos 4°, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 471, 472 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, es de resolverse y se resuelve: - - - - -

- - - **PRIMERO:-** Ha procedido el presente Juicio Hipotecario, promovido por el Licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de de los Ciudadanos \*\*\*\*\* \*\*\*, Y \*\*\*\*\* \*\*\*. En consecuencia: - - - - -

- - - - - **SEGUNDO:-** Se declara que han terminado por vencimiento anticipado el Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, de fecha cuatro de junio de \*\*\*\*\*\*\*, celebrado entre la parte



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

actora y la demandada, a que se refiere el presente juicio.-

----- - - - **TERCERO:**- Se condena al demandado Ciudadano \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, a pagar a la actora por concepto de suerte principal la cantidad de **127.4690 Veces el Salario Mínimo mensual vigente para en el Distrito Federal**, según consta en el certificado de adeudo del saldo de fecha al 31 de julio de \*\*\*\*, con fecha de emisión del mismo certificado del 21 de agosto de \*\*\*\*, que corresponde a la cantidad de **\$292,528.60 (DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal; dicha cantidad resulta de las siguiente operaciones multiplicar el factor de 88.36 Salario mínimo diario en el Distrito Federal por 30.4 que equivale a un mes, de conformidad con el estado de cuenta que obra en los autos; Al pago de los INTERESES ORDINARIOS no cubiertos, conforme a la CLÁUSULA DECIMA de las “Condiciones Generales de Contratación” del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos; Al pago de INTERESES MORATORIOS

L'RGB / L'RHL / VLR

no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo, conforme a la CLÁUSULA DECIMA PRIMERA, de las “Condiciones Gnerales de Contratación”, anexas al CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos; y, Al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, determinando por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que se aplica a todas las prestaciones a que se condenó a pagar al demandado, conforme al contrato base de la acción.- - - - -

- - - **CUARTO:-** Se absuelve a la demandada del pago de las Primas de Seguro, Gastos de Cobranza y gastos que se encuentran vigentes en cuanto corresponda a los términos del contrato base de la acción, así como del pago de los daños y perjuicios que reclama el actor dentro de este juicio, por los razonamientos expuestos en el Considerando Segundo.- - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

- - - **QUINTO:-** Se condena a la demandada a pagar a la parte actora los gastos y costas judiciales que hubiere erogado con la tramitación de este juicio, que serán liquidables en vía incidental y ejecución de sentencia.- - - - -

- - - **SEXTO:-** No efectuándose el pago dentro del improrrogable término de **cinco días** hábiles siguientes al de la firmeza de este fallo, procédase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa y con su producto páguese a la parte actora el monto de su crédito mas accesorios aquí sentenciados.- - - - -

- - - **SÉPTIMO:-** Notifíquese personalmente.- Así lo acordó y firma el Ciudadano **Licenciado \*\*\*\*\***, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con la Ciudadana **Licenciada \*\*\*\*\***, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.- -

-----

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

**Lic. \*\*\*\*\*.**

C. Secretaria de Acuerdos.

**Lic. \*\*\*\*\*.**

- - - Enseguida se publicó esta sentencia en la lista de acuerdos del día.- - Conste.- - - - -

\*\*\*\*\*

*El Licenciado(a) VERONICA LIRA ROJO, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 42, dictada el (MARTES, 17 DE ABRIL DE 2018) por el JUEZ, constante de TREINTA Y UNA fojas) 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)*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*información que se considera legalmente como  
(confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo  
señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

L'RGB / L'RHL / VLR

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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.