



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

SENTENCIA NÚMERO (228) DOSCIENTOS VEINTIOCHO

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 22-
veintidós días del mes de Mayo del año 2018-dos mil
dieciocho.- - - - -

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que
integran el expediente Judicial número *****
relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el
Licenciado ***** en su
carácter de Apoderado General para pleitos y
cobranzas de

en contra de ***** **Y** *****
***** ***** , y;- - - - - **RESULTANDO**

S:- - - - - PRIMERO.- Mediante escrito recibido
con fecha 26-veintiséis de Enero del año 2018-dos mil
dieciocho, compareció ante este Juzgado el Licenciado
***** , en su carácter
de Apoderado General para pleitos y cobranzas de

en contra de ***** **Y** *****

***** ***** de quienes reclama las siguientes
prestaciones: - - - - -

a).- La declaración de vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito contenido en la escritura pública número 20,606 del adeudo y del plazo que mi mandante otorgo a los ahora demandados para cumplir con la obligación contraída en virtud de que ha incurrido en el incumplimiento de pago de las amortizaciones, documento base de la acción que me permito exhibir junto con la presente demanda inicial.

b).- Como consecuencia de lo anterior, el pago de la cantidad de \$*****/100 M.N.) por concepto de capital adeudado.

c).- El pago de la cantidad de \$*****/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios.

d).- El pago de la cantidad de \$*****/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios.

e).- El pago de la cantidad de \$*****/100 M.N.) por concepto de Seguros.

Siendo un total de saldo exigible al 31/08/2016 la cantidad de \$*****/100 Moneda Nacional) (SIC....)

f).- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de la GARANTÍA HIPOTECARIA constituida y consignada en CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y 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.

g).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

- - - Fundó su acción en un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, y en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.- - - - -

- - - - - **SEGUNDO:-** Este Juzgado por auto de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

fecha 30-treinta de Enero del año en curso, encontrando ajustada en derecho la demanda le dio entrada, ordenándose su radicación y registro en el Libro de Gobierno respectivo, que con dicho auto, y con efectos de mandamiento en forma se procediera a la expedición de la cédula hipotecaria para su entrega a las partes e inscripción respectiva, y publicación en el periódico, quedando los inmuebles dados en garantía en depósito judicial, considerándose inmovilizados; 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, a fin de que dentro del término de DIEZ DÍAS compareciera al Juzgado a producir su contestación si para ello tuvieran excepciones legales que hacer valer en contra de la misma.- Asimismo, se ordenó la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria correspondiente contenida en el contrato respectivo y publicación legal, por lo que a partir de su Otorgamiento la deudora quedaría la finca y accesorios que legalmente formen parte de la misma, materia de la garantía hipotecaria contenida en el contrato respectivo, en depósito judicial, siendo a cargo de la parte demandada, debiendo intimarse a ésta en el acto

de la diligencia para que si se entendía con ella aceptara tal cargo o en su defecto para que dentro del término de tres días acudiera a éste Tribunal a manifestar tal aceptación, apercibida de que si no lo hacia en uno u otro caso, se entregaría desde luego la tenencia material de la finca al actor o a la persona que éste designara como depositario judicial a ésta en el acto de la diligencia para tales efectos, procediéndose al avalúo de la finca hipotecada quedando expedito el derecho de las partes para la designación de peritos valuadores conforme a las prescripciones de ley.- Consta en el expediente que en fecha 14-catorce de Marzo del año en comento, por conducto del C. Actuario Adscrito a este Distrito Judicial, se le notificó y emplazó con las copias simples allegadas de la demanda instaurada en su contra, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo levanto.- Y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, en fecha 13-trece de Abril del año referido, se le declaro en rebeldía y se le tuvo por admitidos los hechos de la demanda, salvo prueba en contrario y ahí mismo se abrió el presente juicio a pruebas por el término de diez días, dividido en dos periodos de cinco días cada uno, el primero para ofertar probanzas y el segundo para desahogar las ofrecidas, cuyo cómputo será levantado por la Secretaría de Acuerdos de este Tribunal.- Por acuerdo



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

del 23-veintitrés del mismo mes y año, se tuvo al accionante ofertando probanzas de su intención.- Finalmente y por proveído del 11-once de Mayo del año que transcurre, se ordeno dictar sentencia que en derecho corresponda en este juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- - - - -

- - - - -CONSIDERANDOS:- - - - -

PRIMERO:- (COMPETENCIA).- Este Juzgado es Competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 172, 182, 185, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles vigente en el Estado y en el artículo 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- - - - -

- - - **SEGUNDO.- (PLANTEAMIENTO DE LA LITIS).**- Dispone el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que: “SE TRAMITARAN EN JUICIO HIPOTECARIO LAS DEMANDAS QUE TENGAN POR OBJETO EXIGIR EL PAGO O LA PRELACIÓN DE UN CRÉDITO GARANTIZADO CON HIPOTECA.”- - - - - En el presente caso

compareció el Licenciado
***** en su carácter de
Apoderado Legal de

en contra de ***** Y *****
***** basándose en los siguientes hechos:- - -

- - - - -

I.- Mediante instrumento público número
***** , otorgado ante la fe del Lic.
José Rafael Morales de la Cruz, Notario Público número 252 de la
Ciudad de Reynosa, Estado de Tamaulipas, los C.C.
***** con el consentimiento de su
cónyuge la C. ***** en su carácter de “acreditado”
formalizó entre otras cosas el **CONTRATO DE APERTURA DE
CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**
con

***** por el cual adquirió el lote de
terreno y construida como lote

***** , en
esta ciudad de Reynosa, Estado de Tamaulipas, con la superficie,
medidas y colindancias que se relacionan en el título de
propiedad.
a).-Dicho inmueble quedo debidamente inscrito bajo el número
de Finca

II.- Según se desprende de dicho instrumento, el acreditado de
referencia se obligó a destinar y destinó el importe el crédito
concedido al pago de las cargas financieras y al pago del precio de
la operación traslativa de dominio consignada en el contrato base
de la acción, respecto de la vivienda cuyas medidas y colindancias
son (SIC....)

III.- Tal y como se advierte del contenido del Capítulo Cuarto del
apartado denominado **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA
HIPOTECARIA** del referido CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN,
como garantía del pago de crédito concedido a los C.C.
***** con el consentimiento de su
cónyuge la C. ***** se constituyó

***** en este caso mi ahora representada, sobre el inmueble
identificado con anterioridad, el cual fue adquirido en propiedad
por la parte deudora, hoy demandada, mediante la operación
traslativa de dominio antes señalada.

IV.- En la **Cláusula Segunda** del instrumento citado con
antelación se pactó que el otorgamiento del crédito a los ahora
demandados un crédito equivalente a
*****/
100 M.N.) que el acreditado destinaría a su vez para la adquisición
de la vivienda descrita en los párrafos precedentes, quedando



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

establecido que el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses, comisiones, gastos, primas de seguros y demás accesorios legales acreditado deba cubrir a la acreditante, quien es mi representada, conforme a lo pactado en este contrato.

V.- En la **cláusula Quinta** se pactó un interés ordinario del *****% anual estos se calcularan dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 y multiplicando el resultado por 30.

VI.- En la **Cláusula Sexta** se pactó que en caso que el acreditado no pagara algún pago principal o interés del crédito, pagara una tasa de interés moratorio a razón de una tasa de interés anual igual a una veinteaava parte de la tasa ordinaria, aplicable en el periodo de incumplimiento, sobre saldo insoluto del crédito.

VII.- En la **Cláusula Séptima** se acordó que el plazo para el pago será de *****meses contados a partir del mes siguiente de la firma del contrato.

VIII.- En la **Cláusula Décima Segunda** manifiesta que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, sin necesidad de declaración judicial.

IX.- En la **Cláusula Décima Octava** se estipula que en cualquier momento el Acreditante con aceptación del Acreditado, puede cede, o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico parcial o totalmente, los derechos y obligaciones derivados del contrato base de la acción, y su hipoteca, esta última sin necesidad de notificarlo ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública y en consecuencia sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate.

X.- Por escritura pública número 113,610 (ciento trece mil seiscientos diez) de fecha 215 de Julio del 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público número 137 de la Ciudad de México, se hizo constar el **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS** que celebra el

en su carácter de Cedente a efecto de ceder y transmitir a favor de *****

*****en su calidad de cesionario
CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS a través de la **CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS LITIGIOSOS, DERECHOS DE EJECUCIÓN, DE SENTENCIA Y DERECHOS ADJUDICATORIOS** derivados de **CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebraran por una parte *****

***** en su calidad de CEDENTE y
por otra parte

***** en su calidad de
CESIONARIO, los créditos y la totalidad de los derechos de crédito
que se describen en la relación de créditos que se adjunto al
contrato de cesión, incluyendo sus derechos como acreedor, los
accesorios de dichos derechos de crédito y todo cuanto de hecho y
derecho les corresponda, incluyendo sin limitar los derechos
derivados de la cobertura Hipotecaria. (SIC...)

XI.- Por escritura número número 78,652 (setenta y ocho mil
seiscientos cincuenta y dos) de fecha 11 de Agosto de 2016
otorgada ante la fe del Licenciado Angel Gilberto Adame López,
Notario Público número 233 del Distrito Federal, se hizo constar
el **CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE
COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS** a través de la
CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO y de los
DERECHOS DE COBRO incluyendo los **DERECHOS
ADJUDICATORIOS** derivados del **CONTRATO DE APERTURA DE
CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran
de una parte

***** en su carácter de CEDENTE y de la otra

***** en su calidad de CESIONARIA y

***** en su calidad de CEDENTE y de la
otra

***** en su calidad de
CESIONARIO que me refiero en el párrafo precedente, bajo los
términos y condiciones descritos en el citado instrumento.

XII.- En fecha 02 de Agosto del 2017 se promovieron diligencias
de Jurisdicción Voluntaria sobre Cesión de Derechos y
Requerimiento de pago a los C.C. *****
con el consentimiento de su cónyuge la C. *****
siendo radicadas las mismas en fecha 16 de Agosto del 2017, por
el Actuario Licenciado Raúl Rodríguez Cisneros, Adscrito a este H.
Juzgado (SIC...)

XII.- Ahora bien y no obstante que los ahora demandados
fueron debidamente requeridos para realizar el pago de las
mensualidades y demás conceptos vencidos y descritos en el
estado de cuenta certificado expedido por el contador facultado de
mi representada, a la fecha no ha sido cubierta suma alguna en
favor de mi poderdante lo que implica una negativa tácita de la
ahora demandada, razón por la cual me veo en la imperiosa
necesidad de promover el presente juicio.



celebran de una parte

*****y de otra

***** con el consentimiento

de su cónyuge ***** como acreditado,

respecto del bien propiedad de la parte reo

debidamente inscrita en el Registro Público de la

Propiedad en el Estado bajo la FINCA Número

***** de este Municipio; b).-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el Estado de

Cuenta emitido por el C.P. NORBERTO DE ROMAN

LÓPEZ, contador facultado por la parte actora,

respecto del contrato de crédito celebrado por dicho

ente y los demandados, emitido en fecha 05 DE

SEPTIEMBRE DEL 2016; c).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**,

consistente en la copia certificada por el JULIÁN REAL

VÁZQUEZ, Notario Público Número 200 con ejercicio

en la Ciudad de México y que contiene la Cédula

Profesional expedida por la Secretaría de Educación

Pública a nombre de NORBERTO DE ROMAN LÓPEZ

con número ***** como Licenciado en Contaduría; d).-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia

certificada por el Licenciado Gabriel Escobar y Ezeta,

Notario Público Número 5 con ejercicio en la Ciudad de

Toluca, Estado de México del INSTRUMENTO

NÚMERO 113,610-CIENTO TRECE MIL



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

SEISCIENTOS DIEZ, LIBRO 2067-DOS MIL SESENTA Y SIETE, DE FECHA 15-QUINCE DE JULIO DEL 2015-DOS MIL QUINCE, pasado ante la fe del Licenciado CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, Notario Público número 233 con ejercicio en la Ciudad de México, y que contiene LA CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS que celebran de una parte

***** y de otra

***** , así como CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS a través de la CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO y de otros DERECHOS DE COBRO, incluyendo los DERECHOS LITIGIOSOS, DERECHOS DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA Y DERECHOS ADJUDICATORIOS derivados del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebraran

***** y de otra

*****; e).- **DOCUMENTAL**

PÚBLICA, consistente en la copia certificada por el Licenciado JULIÁN REAL VÁZQUEZ, Notario Público Número 200 con ejercicio en la Ciudad de México del INSTRUMENTO NÚMERO SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS, LIBRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO, DE FECHA ONCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, pasada ante la fe del Licenciado ÁNGEL GILBERTO ADAME LÓPEZ, Notario Público Número 233 con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal y que contiene CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS A TRAVÉS DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y OTROS DERECHOS DE COBRO, INCLUYENDO LOS DERECHOS LITIGIOSOS, DERECHOS DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA Y DERECHOS ADJUDICATORIOS, DERIVADOS DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA de fecha QUINCE DE JULIO DE DOS MIL QUINCE; f).-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada por el Secretario de Acuerdos de este Tribunal de las constancias que integran el expediente judicial número 00632/2017 relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación de Cesión de Derechos y Cambio de Acreedor, así como Requerimiento de Pago promovidas por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

*****. Medios convictivos a los cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo que regulan los artículos 325, 330, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

La parte demandada NO ofreció pruebas de su intención en el término concedido para ello. - - - - -

- - **CUARTO**.- Ahora bien, es procedente antes de entrar al estudio de la acción intentada por la parte actora, al estudio del análisis de los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción y sus elementos constitutivos son de estudio oficioso en sentencia definitiva. Sirve de sustento el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/36 que a la letra dice:- - - - -

- - - - -

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de

determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos."TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 214/89. Josefina Morales Ramírez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores. Amparo directo 386/99. Gildardo López Hernández y otra. 5 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 285/2000. Bancomer, S.A. 22 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Paulina Negreros Castillo. Amparo directo 332/2000. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 7 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 348/2000. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa. 11 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.

- - - Siendo entonces, que por cuanto respecta a la **COMPETENCIA** de este Órgano Jurisdiccional, la misma se encuentra plenamente establecida, como quedo dirimido en el Considerando Primero del presente fallo; Analizando la **PERSONALIDAD** con la que manifiesta comparece el promovente Licenciado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

*****,
acredita la personalidad que ostenta con la documental exhibida en la promoción primigenia, consistente en la copia certificada por el Licenciado JULIÁN REAL VÁZQUEZ, Notario Público número 200 en ejercicio en la Ciudad de México, que contiene entre otros actos el INSTRUMENTO NÚMERO OCHENTA MIL CIENTO STENTA Y SEIS, LIBRO NÚMERO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE, DE FECHA DIECISIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE, realizado ante el Notario Público Número 233 Licenciado ÁNGEL GILBERTO ADAME LÓPEZ, con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal y que contiene el **PODER** que le otorgara

***** por conducto de su Representante Legal **KEVIN GUNN MOURE** a favor de entre otros profesionistas del Licenciado

documental a la que se le concede valor conforme lo establece los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y toda vez que el poder de referencia cumple sustancialmente con los requisitos establecidos por el artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y en consecuencia es eficaz para tener por acreditada la personalidad de la parte actora en los términos del artículo 248 fracción I del Código de Procedimientos Civiles Vigente

en el Estado.- Por lo que hace a la **VÍA** intentada a fin de dirimir el presente contencioso, es la adecuada en virtud de que el promovente comparece a promover en la Vía Sumaria Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y que señala que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, y el diverso artículo 470 fracción VIII del citado ordenamiento procesal contempla que se ventilaran en juicio sumario, entre otras, las demandas que tengan por objeto la constitución, ampliación, decisión, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice, y siendo que en el presente caso se trata efectivamente de una demanda que tiene por objeto exigir el pago de un crédito con Garantía Hipotecaria, resulta procedente ejercitar las acciones que se derivan del citado Contrato mediante esta Vía, y por lo tanto, la vía que se intenta es la correcta.- - - - -

- - - - - **QUINTO.-** Una vez examinados los presupuestos procesales antes anunciados, se procede al examen de la acción intentada, con la finalidad de establecer, si la **Legitimatío Ad Causam**, del promovente está plenamente fincada, por lo que deviene del artículo 2269 del Código Civil Vigente en el Estado en concomitancia con el diverso 530 del Código



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

de Procedimientos Civiles del Estado, a través de la Acción Real Hipotecaria se persigue, en omisión del cumplimiento normal de la obligación, la aplicación del bien inmueble o el Derecho Real sobre el que se constituyó la Hipoteca al pago de la obligación principal garantizada; asimismo y de conformidad con los artículos 2294 del Código Civil Vigente en el Estado y 531 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece que los requisitos exigidos para la procedencia del juicio hipotecario son los siguientes:-

I.- Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y II.- Que sean de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley.- - - - -

- Por lo que analizados que fueron los elementos probatorios aportados por el promovente, se advierte que con los instrumentos descritos, se evidencia que el acreedor original

*****transmitió a la ahora actora por Cesión derechos el crédito que ampara el Contrato base de la acción, por tanto, se tiene debidamente acreditado la legitimación de la actora para comparecer a juicio como titular de los derechos del mismo.- Por otra parte tenemos que con el **Contrato de Apertura de**

Crédito Simple con Constitución de Garantía

Hipotecaria, celebrado el día 03-tres de Julio del año 2008-dos mil ocho, queda acreditado **el primer elemento** de la acción en estudio, en virtud de que dicho concierto de voluntades obra en Escritura Pública, misma que como consta del legajo de copias certificadas exhibidas al efecto, se observa que se encuentra debidamente registrada inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, por lo que con ello se justifica fehacientemente **el primer elemento** de la acción que se dirime: “**Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada**”.- Así mismo como de la propia lectura del contrato en cuestión se observa que es de plazo cumplido y que en atención a que conforme al ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO que se exhibe, la demandada no ha cumplimentado las obligaciones contraídas en la convención en estudio, respecto al pago del monto del crédito concedido y sus accesorios se da el vencimiento anticipado del mismo, por lo que con ello se actualiza y acredita también **el segundo** de los elementos de la acción antes citado “II.- **Que sean de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley**”.- Y en esta virtud, toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, ni



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

tampoco ofreció pruebas de su intención para acreditar que hubiera estado al corriente en el pago de las prestaciones que se le reclaman en la promoción inicial, en el tiempo, modo y forma pactados en el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Constitución de Garantía Hipotecaria**, base de la acción ejercitada, trayendo como sanción procesal la admisión de los hechos depuestos en su contra. - - - - -
- - - - - Ante tales circunstancias, el suscrito Juzgador determina que **SE DECLARA FUNDA LA ACCIÓN HIPOTECARIA** entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada *****

en contra de ***** y *****
***** ***** en virtud de que la parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le declaro en rebeldía, en consecuencia: Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA**

HIPOTECARIA plenamente identificado en esta sentencia, y se condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos: **a).-** El pago de la cantidad de

\$*****
*******/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE**

PRINCIPAL; b).- El pago de la cantidad de

\$*****
*******/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES**

ORDINARIOS al día **31 DE AGOSTO DEL 2016** y los que se sigan venciendo en los términos del contrato base de la acción, los cuales comprenden su computación hasta la fecha en que esta sentencia cause ejecutoria, toda vez que con el presente fallo se tiene por declarado judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en consecuencia se da por vencido en su totalidad el mismo, de tal suerte que no podrán generarse más intereses ordinarios al respecto, con excepción de los ya generados por las amortizaciones que se han ido venciendo hasta el día de su fecha de vencimiento no cubiertos sobre saldos insolutos, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda; **c).-** El pago de la cantidad de **\$*****/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS** vencidos al día



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

31 DE AGOSTO DEL 2016 y los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda.- Así mismo y toda vez que la presente sentencia le fue adversa, se condena a la parte reo al pago de los gastos y costas que se hayan originado con motivo del presente juicio, previa regulación de los mismos que se hagan en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo, de conformidad con el numeral 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- Por otra parte y por cuanto hace a la prestación marcada como inciso e) consistente en el pago de la cantidad que resulte por concepto de PRIMAS DE SEGUROS adeudada y las que se sigan adeudando en los términos del Contrato base de la acción, gastos de cobranza y gastos vigentes es de observarse que aun cuando dicho pago fue pactado por las partes, a cargo de la pasiva procesal, del material probatorio allegado a los autos no se justifican los gastos que la parte actora haya erogado por dicho concepto, y si bien la certificación contable exhibida refiere la cantidad expensada por dicho concepto no se encuentra adminiculada a ninguna otra probanza que genera en el de la voz la certeza de la deuda contraída, lo anterior

se robustece con el siguiente criterio jurisprudencial: - -

- - - - -

CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO. Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto eroga en nombre de su acreditado.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.- VI.2o.C.530 C Amparo directo 393/2006. María Alejandra Cabrera Guerra y otro. 26 de octubre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIV, Diciembre de 2006. Pág. 1313. Tesis Aislada. Por lo que dimanando de todo lo anterior, se absuelve a la parte reo del pago de la prestación en comento.

- - - Finalmente y dado lo anterior, se concede a la demandada el término de CINCO días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en esta resolución, y en caso de no hacerlo hágase truce y remate del bien materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

haga pago a la parte acreedora, término que comenzará a correr a partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - -

Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 1023, 1024, 1029, 1030, 1031, 1032, 1255, 1257, 2269, 2270 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado; así como 4, 5, 61, 105-III, 112-IV, 118, 127, 540 y demás del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:- - - - -

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

PRIMERO.- SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN HIPOTECARIA entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal de *****

***** en contra de ***** **Y** ***** ***** en virtud de que la parte actora acredita los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le declaro en rebeldía, en

consecuencia:.. - - - - - **SEGUNDO.-** Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** plenamente identificado en esta sentencia, Inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado bajo la FINCA Número***** de este Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - - - -

- - - - - **TERCERO:-** Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos: **a).-** El pago de la cantidad de \$*****
*****/100 M.N.) por concepto de **SUERTE PRINCIPAL;** **b).-** El pago de la cantidad de \$*****
*****/100 M.N.) por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** al día **31 DE AGOSTO DEL 2016** y los que se sigan venciendo en los términos del contrato base de la acción, los cuales comprenden su computación hasta la fecha en que esta sentencia cause ejecutoria, toda vez que con el presente fallo se tiene por declarado judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en consecuencia se da por vencido en su totalidad el mismo, de tal suerte que no podrán generarse más intereses ordinarios al respecto, con excepción de los ya generados por las



JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

amortizaciones que se han ido venciendo hasta el día de su fecha de vencimiento no cubiertos sobre saldos insolutos, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda; **c).- El pago de la cantidad de \$*****/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS** vencidos al día **31 DE AGOSTO DEL 2016** y los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda.- - - - -

- - **CUARTO.-** Por los razonamientos expuestos en el considerando último de este fallo se absuelve a la parte demandada de la prestación señalada en la demanda inicial como inciso d), relativo a las Primas de Seguros que refiere.- - - - -

QUINTO:- Así mismo y toda vez que la presente sentencia le fue adversa, se condena a la parte reo al pago de los gastos y costas que se hayan originado con motivo del presente juicio, previa regulación de los mismos que se hagan en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo, de conformidad con el numeral 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- - - - -

- - **SEXTO:-** Finalmente y dado lo anterior, se concede a

***** Y ***** el
término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en esta resolución, y en caso de no hacerlo hágase trance y remate del bien materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora, término que comenzará a correr a partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - -

- - - - - **NOTIFÍQUESE**
PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado **JOEL GALVÁN SEGURA**, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Ciudadano Licenciado **ADÁN MÁRQUEZ SEGURA**, quien autoriza.- - - - -
- - - - **DOY FE.**- - - - -

C. JUEZ C. SECRETARIO DE ACUERDOS
- - - - En seguida se publicó la Sentencia en la lista del día.- CONSTE.- - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

---El Licenciado(a) MARÍA DE LA LUZ HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 228-doscientos veintiocho dictada el (MARTES, 22 DE MAYO DE 2018) por el JUEZ, constante de 29-veintinueve 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, el número de expediente, datos inmueble, datos documentos base acción, información que se considera legalmente como confidencial, 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.