



SENTENCIA NUMERO 255.

- - - - Nuevo Laredo, Tamaulipas, a veinticuatro de octubre del año dos mil dieciocho. - - - - -

- - - - VISTOS para resolver los autos que integran el expediente número **00286/2018**, relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por la ciudadana Licenciada ******* ***** *******, **Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en contra de ******* ***** *******, lo promovido por las partes, lo actuado por este Juzgado y cuanto de autos consta, convino y debió verse, y,- - - - -

RESULTANDO:

- - - UNICO.- Que ante ante este Juzgado compareció por escrito de fecha uno de agosto del año dos mil dieciocho, con fecha de recibido uno de agosto del año dos mil dieciocho, la **Licenciada ***** ***** *******, **Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO**, en contra de ******* ***** *******, de quien reclamó las siguientes prestaciones: **“A)** La Declaración Judicial en donde se decrete el vencimiento anticipado del plazo para el pago total del crédito del Contrato de Apertura de Crédito Simple con

Garantía Hipotecaria celebrado entre el demandado y mí representada con fecha **18 (dieciocho) de diciembre del Año 2006 (dos mil seis).** **Como consecuencia de lo**

anterior: B) El pago de la cantidad que resulte

***, y que a la fecha la cuantificación en moneda nacional nos

resulta como saldo el de

***** por

concepto de suerte principal, más los que se sigan venciendo

hasta la totalidad del presente Juicio. Dicha cantidad se obtiene

de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito

Federal que en el presente año es de \$78.43 (Setenta y ocho

pesos 43/100 M.N) por 30.4 para obtener el salario mínimo

mensual, mismo que se multiplica por las veces salario mínimo

mensual que la parte demandada adeuda a la fecha a mi

representada. La cantidad demandada en veces salario

mínimo mensual arriba mencionada se actualizará de acuerdo

al salario mínimo vigente al momento de dar cumplimiento con

la sentencia definitiva que en su momento dicte su Señoría, lo

cual se realizará en ejecución de sentencia. **C)** El pago de la

cantidad que resulte de

***, por concepto de intereses ordinarios no cubiertos sobre

saldos insolutos mismos que equivalen a la cantidad de\$



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

16,408.54(dieciséis mil cuatrocientos ocho pesos 54/100 MN), mismos que se cuantifican a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el mes de **febrero del dos mil dieciocho**, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente Juicio. Dicha cantidad se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal que en el presente año es de \$78.43 (setenta y ocho pesos 43/100 M.N.) Por 30.4 para obtener el salario mínimo mensual, mismo que se multiplica por las veces salario mínimo mensual que nuestra representada le otorgó como crédito a la parte demandada. La cantidad demandada en veces salario mínimo mensual arriba mencionada se actualizará de acuerdo al salario mínimo vigente al momento de dar cumplimiento con la sentencia definitiva que en su momento dicte su Señoría, lo cual se realizará en ejecución de sentencia. **D)** El pago de la cantidad que resulte en su equivalente en Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón del **9.0 % ANUAL**, mismos que se cuantificaran en el **INCIDENTE DE LIQUIDACION RESPECTIVO** en el momento procesal oportuno, calculados desde la fecha de incumplimiento de pago y los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto. **E)** En caso de que el ahora demandado no realice el pago de lo debido, se proceda al trance y remate del bien inmueble hipotecado, para que con su producto se haga el

pago de lo adeudado a mi poderdante. **F)** El pago de los gastos y costas que originen con motivo de la tramitación del presente juicio.. - - - - -

Fundándose en los siguientes hechos:

- - - **"1.- El día 18 (dieciocho) de diciembre del 2006 (dos mil seis), la parte demandada la C. ***** ; celebro con mi representada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) un CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, del Bien Inmueble Ubicado EN LA *****

*******, como consta en el documento que se anexa como base de la acción; Instrumento Público Número 2240(VEINTIDOS CUARENTA) **pasado ante la Fe de la Notaria Pública la C. Lic. J*******

. Por el cual se otorgo a la parte demandada un crédito con Número 2806329472, por la suma equivalente a **el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal. La parte demandada se obligo y acepto que el Saldo del Crédito se ajustaría cada vez que se modificaran los salarios mínimos incrementándolos en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. De lo anterior se deriva la Certificación de Adeudos con fecha de Emisión al día 18 de diciembre del 2006 que corresponde al Saldo final del periodo de fecha 29 de febrero del 2018, a la cantidad de *******

******* 2.- LA PARTE DEMANDADA** de conformidad con el documento base en el Capítulo de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, aceptó pagar el crédito mediante los descuentos de su salario integrado y de acuerdo a la periodicidad en que se pague y autorizó a su patrón para que a partir del día siguiente a aquel en que el Patrón haya recibido el aviso de Retención de descuentos que gire el Infonavit, empiece a realizar los descuentos de su salario, para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito. Mi representada se obligo a traducir los abonos en múltiplos de Salario Mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la amortización. **3.-** En el Contrato de Otorgamiento de crédito del documento base, el demandado se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

obliga a que en caso de dejar de cubrir por causas imputables a él algún pago para cubrir las amortizaciones de su crédito, pagaría las mensualidades omisas, que se traducirán en múltiplos de salario mínimo mensual vigente durante todo el periodo al que corresponda la omisión, más un interés moratorio del 9.00 % **por ciento Anual.** 4.- En el Contrato de Otorgamiento de crédito del documento base, el demandado se obligó a que, si dejaba de percibir su salario por cualquier causa, salvo los casos de prórroga para el pago de su crédito, tendría la obligación de seguir amortizando el crédito otorgado. 5.- En la cláusula **DÉCIMA CUARTA. PRORROGA EN EL PAGO DEL CREDITO.** el trabajador manifiesta su voluntad de ejercer en este acto el derecho que le confiere el segundo párrafo del artículo 41 de la Ley del Infonavit y solicita desde ahora al Infonavit que le otorgue la prórroga prevista en el precepto legal antes citado para pagar las amortizaciones mensuales que se estipulan en el apartado B de la cláusula octava, en el caso de que deje de prestar sus servicios personales subordinados a un patrón y por consiguiente. Y por consiguiente deje de percibir ingresos salariales. El Infonavit se obliga a otorgar ipso iure la prórroga solicitada en este acto, cuando tuviere conocimiento de que el trabajador ha dejado de percibir ingresos salariales. En éste caso la prórroga se entenderá otorgada desde el día siguiente al en que dejare de percibir ingresos salariales y hasta el día anterior al en que quedare sujeto a una nueva relación de trabajo con un patrón, salvo lo estipulado en el párrafo siguiente, y con independencia de que exista litigio laboral pendiente sobre la subsistencia de la relación de trabajo del trabajador cuya terminación dé lugar a su otorgamiento. Las partes convienen en que el Infonavit no otorgará ni considerará otorgada la prórroga conforme a lo estipulado en el primer párrafo de ésta cláusula, si el trabajador le manifiesta por escrito su voluntad de revocar esta solicitud de otorgamiento de la prórroga dentro de los diez días naturales siguientes, a la fecha en que dejare de percibir ingresos salariales, o si el trabajador pagare puntualmente las amortizaciones mensuales según lo estipulado en el apartado B de la cláusula octava. Durante el tiempo en que el trabajador goce de cualquiera de las prórrogas que el Infonavit le concediere, los intereses ordinarios que se generen se capitalizarán en el saldo capital. Las prórrogas que el Infonavit otorgue al trabajador no podrán ser mayores a 12 meses de cada una, ni exceder en su conjunto más de 24 meses. Las prórrogas terminarán cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral o empezare de una nueva cuenta a percibir ingresos salariales, sin necesidad de que el Infonavit notifique al trabajador sobre la terminación de la prórroga concedida. Cuando el trabajador no gozare del

beneficio de prórroga conforme a lo estipulado en esta cláusula, deberá realizar directamente al Infonavit a los pagos de las amortizaciones mensuales conforme a lo convenido en el apartado B de la cláusula octava, hasta en tanto no se encuentre sujeto a una nueva relación laboral o no se reanuden los efectos de su relación laboral. 6.- En la cláusula DECIMA SEPTIMA. **SEGURO DE DAÑOS.** El trabajador autoriza al Infonavit para que contrate, por orden y cuenta suya, con cualquier compañía aseguradora autorizada una póliza de todo riesgo de pérdida o daño físico, que cubra el valor que se estime para la parte destructible de la vivienda objeto de esta escritura, pero sin exceder la suma asegurada que determine discrecionalmente el propio Infonavit por vivienda, exceptuando de esta cobertura los efectos personales y cualesquiera bienes muebles contenidos en la vivienda, así como los riesgos resultantes de reacción nuclear o contaminación radioactiva, demora y pérdida de mercado, guerra y aquéllos otros riesgos que en la póliza de seguro se excluyan de la cobertura. Esta protección contra daños en la vivienda estará en vigor durante todo el tiempo en que permanezcan insolutos el saldo del capital y los demás adeudos a favor del Infonavit. El seguro tendrá los siguientes alcances: a) si la vivienda sufre daño parcial, el Infonavit con cargo al seguro contratado entregará al trabajador la indemnización cobrada, sin exceder ésta de la suma asegurada por vivienda establecida en la póliza vigente, y con la misma el trabajador reparará la vivienda. b) si la destrucción de la vivienda es total o esta se tornare inhabitable, según lo determine el dictamen pericial de la compañía aseguradora, el Infonavit con cargo al seguro contratado entregará al trabajador el remanente de la indemnización obtenida el importe del saldo insoluto toque tenga el trabajador a la fecha valor del siniestro, en concepto de pago de aquel. El derecho del trabajador a obtener las cantidades a que se refieren los incisos anteriores, en caso de daño parcial o total del inmueble objeto de esta escriturase hará efectivo, solo si el trabajadores encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones mensuales, a la fecha en que ocurra el siniestro, salvo por causas no imputables si el trabajador informa al Infonavit del riesgo realizado, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que este se produzca, para proceder a hacer la reclamación dentro de los tres meses siguientes a la fecha del siniestro. El trabajador manifiesta su conformidad de que el Infonavit contratara la póliza correspondiente a su discreción, procurando captar con la compañía aseguradora los términos y las condiciones más favorables al trabajador por cuanto respecto al costo y cobertura del seguro. Las coberturas y condiciones del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

seguro se registrarán de acuerdo a lo convenido en la póliza correspondiente, sin ninguna responsabilidad para el Infonavit que resulte del acto de la contratación del seguro o de los términos y condiciones que el Infonavit conviniere al contratar al seguro con la compañía aseguradora. La determinación de la suma asegurada y el importe a pagar de la prima del seguro, se revisará y ajustará anualmente en forma conjunta con la aseguradora con la que se contrata el seguro y el Infonavit informará con oportunidad al trabajador sobre lo anterior, mediante comunicación escrita enviada por correo ordinario o por mensajería privada al domicilio convencional de éste, por correo electrónico o por cualquier otro medio que determine el Infonavit. Será obligación del trabajador pagar las primas correspondientes al seguro contratado, cuyo importe estará incorporado en el pago de las amortizaciones mensuales que el mismo deba cubrir conforme a lo estipulado en la cláusula octava de este contrato. Será casual del vencimiento anticipado, del plazo para el pago del saldo de capital y de los demás adeudos a favor del Infonavit en los términos estipulados en la cláusula vigésima, el cumplimiento por el trabajador de las obligaciones de pagar las correspondientes primas del seguro contratado y de aplicar el importe de la indemnización obtenida a reparar el inmueble objeto de esta escritura. 7.- En la cláusula **VIGÉSIMA.CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de Otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, el demandado convino que “EL INFONAVIT” podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al “ADQUIRENTE” ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito Otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de este contrato si: **A).** - “EL TRABAJADOR” le diera al crédito un fin distinto del convenido. **B).** - Los datos proporcionados por “EL TRABAJADOR” en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos presentados a “EL INFONAVIT” son falsos. **C).** - “EL TRABAJADOR” no realice puntual e íntegramente por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado “EL INFONAVIT” podrá asimismo requerir a “EL 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 se causaren. **D).** - “EL TRABAJADOR” no paga los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de dos

bimestres continuos o tres discontinuos en el curso de 1 (uno) año. **E).** - “EL TRABAJADOR” grava o transmite total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado sin permiso previo y por escrito de “EL INFONAVIT”.**F).** - “El inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por un acreedor de “EL 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 o restaura estos 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. **8.-** Como se ha establecido en los hechos que anteceden LA PARTE DEMANDADA obtuvo un crédito hipotecario, el cual ha dejado de amortizar a partir del **30 DE OCTUBRE DEL 2016**, más las que se siguieren venciendo a partir de la tramitación del presente Juicio, hecho que se acredita con la **CERTIFICACION DE ADEUDOS, actualizado hasta el mes de 16 de MARZO del 2018**, que se anexa a la presente, por ende se actualizó el supuesto de la causas de vencimiento anticipado prevista en la **CLAUSULA VIGÉSIMA** del contrato base de la acción, hipótesis consistente en mas dos mensualidades omisas imputables al demandado mencionada en el hecho anterior. **9.-** La Parte demanda tampoco está en alguno de los supuestos de prorroga que lo excepcione de cumplir con el pago al que está obligado. La parte demandada al solicitar su crédito y como también es de explorado derecho y además es un hecho público que no necesita prueba , el INFONAVIT otorga créditos a las personas que tienen una relación laboral, por ende el demandado a la fecha en que se le otorgo el crédito cuyo pago hoy se reclama, está sujeto a una relación laboral, de ahí que al no haber realizado amortizaciones, sea imputable solo 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 de declarar procedentes las prestaciones reclamadas al demandado. **10.-** El demandado tampoco realizo el aviso por escrito al INFONAVIT de algún cambio de patrón, encuadrándose en la causal de mérito señalada en el hecho 9 que antecede, ya que la demandada incumplió con su obligación de pago, ya que el



hecho de no amortizar, ni tampoco avisar por escrito de algún cambio de patrón, solo comprueban el incumplimiento de la demandada. Lo anterior se acredita con la Certificación de Adeudos que se exhibe en esta demanda. **11.-** Así mismo, en la **CLAUSULA PRIMERA del Capítulo Tercero del Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria. CLAUSULAS FINANCIERAS.** del mismo, del documento base en cuestión, se convino en garantizar el pago del crédito constituyendo hipoteca en primer lugar a favor de mi representada sobre la vivienda descrita en el capítulo segundo, CLAUSULA PRIMERA del documento base, localizada en ubicado **EN LA**

C***

******* con los siguientes antecedentes registrales: sección segunda número 3028 legajo 1-061, el cual corresponde a la hipoteca a favor de INFONAVIT, con fecha de 17 de abril del 2007. 12.- Es el caso que el enjuiciado no ha pagado las cantidades adeudadas, no obstante las gestiones extrajudiciales intentadas para su cobro, por lo cual me constituí en el domicilio de la Parte demandada el 05 de Febrero del 2018, en compañía de dos testigos los C.C.**

******* , con domicilios respectivos en la Calle Chihuahua numero 1675 Altos, Código Postal 88613, Colonia Rodríguez, Municipio de Reynosa y Avenida Hidalgo Numero 3705, Despacho 210 entre Durango y Jalisco, C.P. 89120, Colonia Guadalupe Municipio de Tampico, en el Estado de Tamaulipas, a quienes me comprometo a presentar en su momento procesal oportuno, negándose totalmente el demandado a pagar, sin que a la fecha haya efectuado pago alguno, por lo que me veo en la necesidad de hacerlas exigibles por esta vía judicial. " -----**

- - - - Por auto de fecha tres de agosto del año dos mil dieciocho, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose se emplazara a la parte demandada, lo cual consta haber tenido lugar mediante diligencia de fecha ocho de octubre del año dos mil dieciocho, en los términos de ley. Por acuerdo del veintidós de octubre del año dos

mil dieciocho, se declaró la rebeldía de la parte demandada al no haber producido su contestación de demanda, y paralelamente se citó a las partes para oír sentencia, a lo cual se procede llegado el momento bajo el tenor siguiente:-----

CONSIDERANDO:

- - - - **PRIMERO:-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 175, 182, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y la vía hipotecaria intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 530 y 531 del ordenamiento legal invocado.-----

----- La personalidad de la **LICENCIADA *******, con la cual compareció a promover el presente juicio como apoderada general para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, se encuentra debidamente acreditada con la documental pública consistente en copia certificada por el Licenciado *********, notario público número 202 en ejercicio en la Ciudad de Mexico, relativa al poder general para pleitos y cobranzas otorgado a favor de la ciudadana **LICENCIADA *******, como apoderada de dicho Instituto, de fecha cuatro



de mayo del año dos mil dieciocho, escritura número

documental pública la anterior a la cual se concede pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del Código en consulta, para tener por acreditada la referida personalidad.- - - - -

- - - - -

- - - - **SEGUNDO:-** Las partes para efecto de justificar su acción ofrecieron de su intención los siguientes medios probatorios:- - - - -

PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA:

- - - - La parte actora para demostrar su acción propuso como medios de convicción los siguientes:- - - - -

- - - - **-DOCUMENTAL PUBLICA,** consistente en copia certificada por el Licenciado LUIS RICARDO DUARTE GUERRA, notario público número veinticuatro en ejercicio en la Ciudad de Mexico, del instrumento número*****

***** que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por la actora Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con el ahora demandado ***** , mediante la cual se le otorgó un crédito por la cantidad de

***** reconociendo deber y se obligó a pagar a el INFONAVIT el monto del crédito otorgado en los términos y condiciones que se precisan en el citado contrato, aceptando que el saldo del crédito se reconociera en veces salarios mínimos por lo que el saldo insoluto en monetario se incrementaría en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario general vigente en la ciudad de México, las partes pactaron que serían causas de vencimiento anticipado, entre otros, si el trabajador ahora demandado deja de cubrir dos pagos consecutivos o no consecutivos en el curso de un año; Contrato el cual aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo los siguientes datos:

***** documento que no objetó la parte



contraria y al que se reconoce valor probatorio pleno en términos de los artículos 325 y 397 del Código en comento, para tener por acreditada la celebración del contrato base de la acción, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado.-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el estado de cuenta del demandado, expedido por la actora, con fecha dieciséis de marzo del año dos mil dieciocho, el cual igualmente no fue impugnado por la parte demandada, teniéndosele por admitido, surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, atento a lo dispuesto por los artículos 333 y 398 del citado ordenamiento legal adjetivo, resultando útil para tener por acreditado que la demandada dejó de cubrir los pagos convenidos teniendo a la fecha de veintiocho de febrero del año dos mil dieciocho, dieciséis omisos.-----

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

----- La parte demandada ***** *****, no produjo su contestación de demanda, habiendo sido estimado rebelde, ni tampoco ofreció medios probatorios.-----

----- **TERCERO: Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva – como al efecto impone el artículo 112 fracción IV del Código Adjetivo**

Civil vigente en la entidad-, acto seguido se lleva acabo el análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción, con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado, si el punto a discusión no amerita prueba material. - - - - -

- - - - Así las cosas tenemos que, en el particular justiciable, comparece la **C. LICENCIADA ******* ***** **, apoderada general para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO**, en contra de ***** **, reclamando el pago de la cantidad que señala en el apartado de prestaciones, por concepto de suerte principal e intereses, derivados del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** con el citado demandado, y la declaración de vencimiento anticipado de dicho contrato, fundándose para ello en lo establecido por los artículos **530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado**, que dicen a la letra:- - - - -



ARTICULO 530.- “Se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca”.

ARTICULO 531.- “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”.

- - - - - Requisitos los anteriores que se encuentran debidamente justificados por la actora, al quedar acreditada la existencia del crédito garantizado con hipoteca, como se infiere de la documental pública consistente en el primer testimonio de la escritura pública que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, documental base de la acción, valorada jurídicamente en el apartado considerativo que antecede, al advertirse de la misma que la actora otorgó al demandado un crédito por la cantidad de

***** que la demandada a fin de garantizar el pago de las obligaciones contraídas en el contrato, constituyó hipoteca en primer grado a favor del

referido Instituto sobre el bien inmueble identificado en el capitulo de antecedentes del contrato en comento, con esto se justifica el primer elemento para la procedencia de este juicio, que es la existencia del crédito garantizado con hipoteca, y el segundo elemento queda acreditado al constar dicho crédito en escritura pública, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en esta ciudad bajo los siguientes datos:

***** como se advierte del documento expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado, ponderado en el apartado considerativo que antecede; así mismo, quedó acreditado que ambas partes pactaron que serían causas de vencimiento anticipado, entre otros, si el trabajador ahora demandada, deja de cubrir dos pagos consecutivos o no consecutivos en el curso de un año, esto último que ha quedado también justificado con el estado de cuenta adjunto a la demanda inicial del que se desprende que la parte demandada dejó de cubrir las amortizaciones convenidas en el contrato base de la acción, acreditándose con esto el tercer requisito relativo a que el plazo del contrato de hipoteca debe anticiparse conforme a lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

pactado en el mismo; en consecuencia, habiendo quedado acreditado que el demandado incumplió lo pactado en el contrato base de la acción, adeudando la cantidad reclamada por la actora respecto de suerte principal e intereses, la actora está facultada a exigir su pago garantizado con hipoteca, y habiéndose declarado rebelde a la parte demandada, sin que haya desahogado prueba alguna que desvirtúe las pruebas aportadas por la actora, es por lo que se decreta procedente y fundado este juicio hipotecario y por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha ***** , materia de este contencioso, condenándose a la parte demandada ***** , a pagar a la actora dentro del término de cinco días, la cantidad de ***** , así mismo se condena a la demandada al pago de los intereses ordinarios ***** pactado, los que se considera no son lesivos ni usurarios, y que deberán liquidarse vía incidental en la fase ejecutiva de esta sentencia. -----

L'PAC / L'NML / OLE

- - - - De otra parte y, atendiendo a que el presente juicio ha resultado adverso a la parte demandada, se le condena a pagar a la actora, los gastos y costas judiciales que le hubiere producido, previa liquidación en vía incidental y en la etapa ejecutiva de este fallo, conforme a lo dispuesto por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado. No efectuándose el pago dentro del improrrogable término de CINCO DIAS hábiles siguientes a 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 actora el monto de su crédito más accesorios aquí sentenciados.- - - - -

- - - - Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, es de resolverse:- - - - -

- - - - **PRIMERO.-** Ha procedido el presente **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, a través de su Apoderada General para Pleitos y Cobranzas **Licenciada *******, en contra de *********, en virtud de haber justificado los elementos constitutivos de su acción y el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

demandado declarado rebelde.- - - - -

- - - - -

- - - - **SEGUNDO:-** Se declara judicialmente por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha ***** , materia de este contencioso, condenándose a la parte demandada ***** ***** , a pagar a la actora dentro del término de cinco días, la cantidad de ***** ***** , así mismo se condena a la demandada al pago de los intereses ordinarios a ***** ***** pactado, los que se considera no son lesivos ni usurarios, y que deberán liquidarse vía incidental en la fase ejecutiva de esta sentencia, y al pago de los gastos y costas judiciales que le hubiere producido el presente juicio, previa su liquidación en vía Incidental en ejecución de sentencia, conforme a lo dispuesto por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado. No efectuándose el pago dentro del improrrogable término de **CINCO DIAS** hábiles siguientes a la firmeza de este fallo,

L'PAC / L'NML / OLE

procédase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa y con su producto páguese a la actora el monto de su crédito más accesorios aquí sentenciados. -----

- - - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado **CARLOS ALEJANDRO CORONA GRACIA**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, actuando con la Ciudadana Licenciada **NOEMI MARTINEZ LEIJA**, Secretaria Proyectista en funciones de Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

LIC. CARLOS ALEJANDRO CORONA GRACIA
JUEZ

LIC. NOEMI MARTINEZ LEIJA
SECRETARIA PROYECTISTA
EN FUNCIONES DE
SECRETARIA DE ACUERDOS.

Enseguida se publico esta sentencia en la lista del día. Conste.

El Licenciado(a) OSCAR MANUEL LOPEZ ESPARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (255) dictada el (MIÉRCOLES, 24 DE OCTUBRE DE 2018) por el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUEZ, constante de (21) 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, datos del inmueble) 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.