



SENTENCIA NUMERO 272.

- - - Nuevo Laredo, Tamaulipas, a treinta y uno de octubre del año dos mil dieciocho.-----

- - - - **VISTOS** para resolver los autos que integran el expediente número **00426/2018**, relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por el ciudadano **Licenciado ******* Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en contra del ciudadano ********* , lo promovido por las partes, lo actuado por este Juzgado y cuanto de autos consta, convino y debió verse, y, -----

RESULTANDO:

- - - **ÚNICO:-** Que ante este Juzgado compareció por escrito de fecha de recibido el veintiocho de septiembre del año dos mil dieciocho, según constancia de promoción sellada de recibido por y ante la Oficialía Común de Partes para los Juzgados Civiles con asiento en este distrito judicial, el ciudadano **Licenciado *******, **Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del INSTITUTO DEL FONDO**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*****. B) Se declare

judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la hoy demandada y dispuesto en los términos y condiciones **DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA** , base de la acción; toda vez que se actualiza la causal estipulada en la **cláusula VIGESIMA,** del documento fundatorio de esta acción y que se acompaña a la presente demanda como anexo 2. Lo anterior es así, en virtud de que la parte demandada no realizó más de tres pagos consecutivos de las amortizaciones estipuladas en el lapso de un año, como lo acredito con la certificación de adeudos que se acompaña a la presente demanda y que se identifica como anexo 3 y donde claramente constan que actualmente presenta **más de 38 omisos** a la amortización pactada en el referido contrato, además de las fechas de impago, así como el mes al que correspondió cada uno de los pagos que el demandado realizo a mi representada. C).- Como procedencia de la acción, se reclama por concepto de

L'PAC / L'NML / OLE

suerte principal al día **23 de Septiembre del 2018**, el pago equivalente a ***** veces salario mínimo mensual, misma que es equivalente en pesos a la fecha de la certificación de adeudos que se acompaña a *****

*****) lo cual acredito con la certificación de adeudos que indicada que se acompaña a la presente demanda y que se identifica como anexo 3. D).- El pago de los intereses devengados al día **23 de Septiembre del 2018**, por la cantidad de ***** Veces Salario Mínimo Mensual, equivalentes a la fecha de la certificación de adeudos que se anexa a la cantidad de *****
***** lo cual acredito con la certificación de adeudos mencionada que se acompaña a la presente demanda y que se identifica como anexo 3. E).- El pago de los intereses ordinarios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada conforme a lo pactado en la clausula **NOVENA** a razón de la tasa del **9.00 porciento** pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. F).- El pago de los intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte



principal reclamada conforme a lo pactado en la clausula **DECIMA** a razón de la tasa del **09.00 porciento** pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. G).- Que las amortizaciones realizadas por el hoy demandado, respecto del crédito que se le otorgó queden a favor de mi representada, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 49 de la **LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**: H).- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de la **GARANTÍA HIPOTECARIA** constituida y consignada en **el contrato base de la acción**, 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 PRIMER LUGAR Y GRADO EN GARANTÍA DEL PAGO DEL CRÉDITO CONCEDIDO A SU FAVOR** por mi representada. I).- El pago de los gastos y costas que originen con motivo de este juicio. -----

Fundó su demanda en los siguientes hechos:



NÚMERO DE VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL INDICADO EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCION VIGENTE AL MOMENTO DE EFECTUAR LAS AMORTIZACIONES RESPECTIVAS.

5.- Con respecto a esta obligación, señalo que de la cláusula SEPTIMA del contrato de crédito en cuestión, se deduce que el acreditado se obligó a pagar el crédito a mi representada durante el plazo del citado contrato, así como sus intereses mediante los descuentos que su patrón habría de efectuar al salario integrado que percibiera y hasta por el porcentaje establecido en el contrato base de la acción, para ser enterados a mi mandante en los términos y por los conductos para ello establecidos en la propia ley del INFONAVIT. Lo anterior, en virtud de que en la referida cláusula del Contrato base de la Acción, quedó asentada la autorización del acreditado para que su patrón, efectuara los descuentos de su salario integrado de acuerdo a la periodicidad con que se le pagara dicha prestación laboral, con el fin de cubrir los abonos a la amortización respectiva del crédito otorgado y sus intereses. También, en esa misma Clausula, se estipuló que, si la parte deudora dejara de percibir su salario por cualquier causa, entonces tendría la obligación de pagar directamente el crédito a su cargo, en los términos expuestos en dicha cláusula. 6.- Cabe destacarse que en el Instrumento Público Base de la Acción del pluricitado contrato de crédito, se estableció que el acreditado desde la fecha de su celebración quedo obligado a cubrir los adeudos del impuesto predial y otros derechos que se generaran con respecto al inmueble adquirido con el monto del crédito otorgado, lo cual retrotraigo en razón de que este contratante también incumplió con esta obligación a su cargo. 7.- Es el caso que la "parte demandada" incumplió con sus obligaciones contractuales de pago del citado crédito y sus intereses, dejando de cubrir más de tres pagos de las amortizaciones estipuladas en el lapso de un año, tal y como se desprende en la certificación de adeudos que se acompaña al presente curso como anexo 3 teniendo la ahora parte demandada más de TRES meses vencidos a la cual me remito demostrar los periodos de incumplimiento del demandado, para de esta forma no dejarlo en un estado de indefensión, asimismo como lo anticipo en el punto número 3 de los hechos de este escrito inicial de demanda, no han cubierto hasta la fecha los intereses ordinarios y moratorios vencidos correspondientes. También estimo importante destacar que en la cláusula VIGESIMA del citado contrato, las partes plasmaron su expresa voluntad para rescindir dicha convención contractual, así como para poder dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito concedido al actualizarse cualquiera de las causales descritas en ese apartado, de las cuales, para los efectos de la acción intentada, retomo las siguientes palabras; la prevista en el apartado correspondiente, en donde se prevé como causal la falta de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones del crédito y sus intereses **incumplimiento que ha ocurrido desde la fecha 31 de Marzo del 2015,** ; de igual forma y para los mismos efectos retomo la causal asentada en donde se asienta que la falta de pago del impuesto predial o de derechos que cause la finca adquirida mediante el crédito será causal de rescisión, así como también del vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito. De tal suerte que ante la falta de pago de tales amortizaciones de capital e intereses y de que el ahora demandado dejo de pagar más de dos bimestres consecutivos del impuesto predial respecto del inmueble referido en este escrito, mi representada, con fundamento en los puntos y cláusula precisada en el párrafo inmediato anterior, se demanda a la "LA PARTE DEMANDADA" Ó "EL TRABAJADOR" Ó "LA PARTE ACREDITADA, por el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido con el fin de obtener el pago total del mismo y sus intereses pactados vencidos, así como los que se sigan venciendo hasta la fecha en que cubra la suerte principal, e igualmente por el pago del resto de las prestaciones reclamadas en esta demanda. 8.- Así mismo, según consta en la cláusula **DECIMA SEGUNDA** del referido contrato, ambas partes acuerdan que en caso de pérdida de la relación laboral, la parte demandada tendrá derecho a una **prorroga en términos del artículo 41 de la ley de Infonavit.** 9.- Es usted competente C. Juez de Primera Instancia de lo Civil, con residencia en esta ciudad, de conocer, dirimir y juzgar la controversia suscitada en la presente acción legal, al actualizarse los extremos del artículo 195 del código de

procedimientos civiles en el estado, específicamente los párrafos II, III y IV, toda vez que, tal como es evidente en la **CLAUSULA VIGESIMA CUARTA DEL** multicitado contrato de credito, el lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de las obligaciones por cuanto hace a la parte demandada, ciertamente lo es el domicilio que representa la garantía hipotecaria, el cual evidentemente se encuentra en el plano oficial de esta ciudad, surtiendo el fuero no sólo para la ejecución ó cumplimiento del contrato sino para su terminación, rescisión o nulidad, además usted es competente de conocer, dirimir y juzgar el presente asunto en razón de la ubicación de la cosa, siempre y cuando se ejercite una acción real sobre bienes inmuebles, siendo el caso de que efectivamente en el presente asunto se ejercitó una acción real hipotecaria sobre un bien inmueble descrito ampliamente en el cuerpo del presente escrito, y que tal como se ha multireferido y acreditado, se encuentra en el plano oficial de esta ciudad, Por otra parte, si bien es cierto que, tal como es visible en la cláusula **VIGESIMA QUINTA** del multicitado contrato de crédito, para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en dicho acuerdo de voluntades, las partes **“NOS SOMETIMOS VOLUNTARIAMENTE A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES EN EL DISTRITO FEDERAL,** también lo es que dicho sometimiento no alcanza su validez jurídica, toda vez que como sigue rezando dicha cláusula, **“LA PARTE DEMANDADA” Ó “EL TRABAJADOR” Ó “LA PARTE ACREDITADA, RENUNCIA EXPRESAMENTE AL FUERO DEL DOMICILIO PRESENTE Ó FUTURO QUE PUDIERA TENER EN RAZON DEL LUGAR DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO Ó LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DEL MISMO,** para lo cual me permito manifestar además lo siguiente El artículo 182 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado establece lo siguiente, “Es juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente, cuando se trate del fuero renunciante”. Ahora bien, el artículo 183 del mismo ordenamiento legal establece “Hay sumisión expresa “Cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designa con toda precisión el juez a quien se someten.” De lo cual se desprende primeramente que la prórroga de jurisdicción ó de competencia, equivale al acto tácito o expreso de las partes, por virtud del cual hacen competente a un juez que conforme las reglas generales de competencia, no lo es para conocer del juicio, sino solo cuando aquellas se someten a su jurisdicción, además que dicha prórroga de competencia es expresa cuando las partes renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al juez ante quien se someten, lo que se efectúa antes del juicio mediante instrumento público ó privado. Entonces al concatenar la citada clausula con el marco legal invocado, se infiere que, no obstante, en un primer plano en términos del artículo 182 del referido ordenamiento legal, ambas partes “nos sometimos voluntariamente a la Jurisdicción de los Tribunales Competentes en el Distrito Federal”, lo cierto es que la renuncia competencial producida de manera singular por “LA PARTE DEMANDADA” Ó “EL TRABAJADOR” Ó “LA PARTE ACREDITADA”, no actualiza la prórroga de jurisdicción expresa prevista por el artículo 183 del referido ordenamiento legal, pues para que sea eficaz dicha renuncia tiene que ser de la totalidad de los interesados, siendo el caso de que **EN NINGUNA PARTE DE DICHA CLÁUSULA Ó DIVERSA, ESTOS EN SU CONJUNTO RENUNCIAN CLARA Y TERMINANTEMENTE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE, NO HABIENDO “SUMISION EXPRESA” Y POR ENDE NO ALCANZA SU VALIDEZ JURIDICA EL “SOMETIMIENTO A TRIBUNALES EN EL DISTRITO FEDERAL”, SIENDO DICHA “SUMISION EXPRESA” UN REQUISITO PARA QUE ACTUALICE EL EXTREMO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 182 del referido ordenamiento legal, ES DECIR EL SOMETIMIENTO A COMPETENCIA DE JUEZ DIVERSO A LA SU SEÑORÍA.** 10.- Por otra parte, cabe hacer la aclaración que en fecha previa mi mandante realizo una serie de requerimientos y gestiones de carácter extrajudicial en el domicilio de la hoy demandada, tendientes a que ésta cumpliera con las obligaciones de pago a su cargo, derivadas del contrato de crédito constitutivo de la acción que se intenta, sin embargo, tales gestiones y requerimientos resultaron infructuosos.” - - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- - - -Por auto de fecha tres de octubre del año dos mil dieciocho, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose emplazar a la parte demandada, lo cual consta haber tenido lugar mediante diligencias de fechas doce de octubre del año dos mil dieciocho, en términos de ley, sin haber acudido a oponerse a la ejecución o hacer valer excepción alguna, por tanto, y por auto de fecha treinta de octubre del año dos mil dieciocho, se declaró al rebeldía de la parte demandada, y paralelamente se citó a las partes para oír la sentencia que en derecho correspondiere, la que es el caso de pronunciar en este momento, por así permitir las labores de este Juzgado, bajo el tenor del siguiente: - - - - -

CONSIDERANDO:

- - - **PRIMERO:-** Resulta innecesario entrar al estudio del presente juicio, toda vez que, de la documental fundatoria de su acción que acompaña el actor a su escrito de demanda inicial, la cual consiste en

***** , que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado por la actora Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con los CC.

***** ,

contrato del cual, se advierte que obra pactado por las partes en la **CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA**, del capitulo segundo **DE LA APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, se estipulo el “sometimiento voluntario a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, renunciando el TRABAJADOR de manera expresa al fuero de domicilio presente o futuro que pudiera tener por razón del lugar de celebración del contrato o la ubicación del inmueble materia del mismo” y aún y cuando la parte actora acude a promover el juicio, renunciando a dicha clausula, sometiéndose a la jurisdicción de este tribunal, pero toda vez que la parte demandada no compareció al presente juicio a someterse a la competencia de este juzgador ya que fue declarada su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

rebeldía al no haber comparecido a contesta la demanda, y con la finalidad de respetar la interpretación y cumplimiento de lo pactado, y de no trastocar el principio de audiencia que acompaña a la parte reo procesal, es por lo que este juzgado se abstiene de entrar al estudio de la acción que ejercita la actora por incompetencia por razón del territorio, ya que obra pacto expreso por las partes en el sentido de someterse a la jurisdicción del juez competente en el Distrito Federal y siendo ésta la única competencia que se puede prorrogar en por las partes, atento a lo previsto por el artículo 179 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por lo anterior sin entrar al estudio del fondo del juicio, se declara improcedente el mismo por razón de la competencia, conforme a lo ordenado por los artículo 182 y 183 del Código en comento, por lo que se dejan a salvo los derecho de la parte actora a fin de que los haga valer en la forma y términos que corresponda. -----

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 172, 179, 182, 183, 184, 185 y 195 fracción II. del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, es de resolverse:-----

L'PAC / L'NML / OLE

- - - **PRIMERO.-** No fue necesario entrar al estudio del fondo del presente juicio, declarándose improcedente el presente **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, a través de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas **Licenciado *******, en contra de *****

***** en razón de ser incompetente el suscrito juez para conocer del mismo por razón de territorio, en los términos del considerando único de esta sentencia . - - - -

- - - **SEGUNDO:-** No se hace especial condena de gastos y costas en virtud de que la demandada no compareció a juicio, dejándose a salvo los derechos de la parte actora a fin de que los hagan valer en la forma y términos que corresponda.- - - - -

- - - -**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. - - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

**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 (272) dictada el (MIÉRCOLES, 31 DE OCTUBRE DE 2018) por el JUEZ, constante de (13) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

L´PAC / L´NML / OLE

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.