



**--- SENTENCIA 730 (SETECIENTOS TREINTA) -----**

**--- Ciudad Reynosa, Tamaulipas, a los Doce de Noviembre del año dos mil dieciocho.-----**

**--- V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00953/2018** relativo al Juicio Especial Hipotecario promovido por la **LIC.\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***.-----

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

**PRIMERO.-** Mediante escrito recibido con fecha **Veintisiete de Septiembre del dos mil dieciocho**, compareció ante éste Juzgado la **LIC. \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **\*\*\*\*\***, promoviendo Juicio Especial Hipotecario en contra de **\*\*\*\*\***, de quien reclama las siguientes prestaciones: *“...A.- Con la finalidad de obtener el pago y el pago de las prestaciones subsecuentes, se decrete judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del credito consignado expresamente por mi representado el \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* , en el contrato de reconocimiento de adeudo con intereses y constitucion de garantia hipotecaria... B.- Se ejecute la garantia hipotecaria otorgada en el contrato base de la accion... C).- Por concepto de la suerte principal... se reclama el cuyo equivalente en Moneda Nacional, es precisamente la cantidad de \$354,922.43 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS 43/100 M.N.)... D.- El pago de los intereses*

*ordinarios devengados a razón del 5.8% en tasa anual sobre saldos insolutos... E).- El pago de intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo...sera del 9.0% y la tasa anual de interés ordinario que sea aplicable conforme a lo estipulado en el contrato... F).- El pago de honorarios, gastos y costas del juicio...”-----*

- - - **SEGUNDO.-** En fecha **Dos de Octubre del dos mil dieciocho**, se tuvo al promovente en su carácter ya indicado, demandando en la Vía Especial Hipotecaria, a **\*\*\*\*\***, de quien reclamó los conceptos ya transcritos, y en los hechos que refiere en su escrito inicial de demanda, por lo que encontrándose ajustada a derecho la demanda de mérito, éste Juzgado la radicó, la registró y formó el expediente respectivo, ordenándose emplazar en el domicilio del demandado con las copias simples allegadas, previamente requisitadas, para que dentro del término de DIEZ DÍAS acudiera a este Juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniere.- Mediante diligencia de fecha **Veintidós de Octubre del dos mil dieciocho**, el Actuario Adscrito, llevó a efecto el emplazamiento al demandado. Por proveído del **Ocho de Noviembre del dos mil dieciocho**, se declaró en rebeldía al demandado, en virtud de que no produjo contestación en el plazo de ley que se le concedió, por lo que se le tuvo por admitidos los hechos expuestos en la demanda, así mismo, se fijó la litis sin que fuera necesario abrir el juicio a prueba, en virtud de que no existe oposición por su parte haciendo valer excepciones, y se ordenó citar a las partes para oír



sentencia, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes: - - -

----- **C O  
N S I D E R A N D O S.**----- **PRIMERO.**- Éste

Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. ----- **SEGUNDO.**-

La personalidad de las partes es un presupuesto procesal, esto es, un requisito sin el cual no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente el juicio, por tal motivo, es procedente estudiar la personalidad de **LIC. \*\*\*\*\***, quien se ostenta como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la parte actora, con la copia fotostática certificada de la Escritura Número 43,318, Libro 1466 de fecha 15 de Diciembre del 2010, pasado ante la fe del Licenciado Jose Daniel Labardini Schettino Notario Público Número 86 con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal relativo al Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado a su favor por el **\*\*\*\*\***, representado por su Director General el LIC. Victor Manuel Borrás Setien y siendo que el poder no fue objetado por la contraparte, se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto en los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por consiguiente, se tiene por acreditada la personalidad de **LIC. \*\*\*\*\*** para

comparecer a interponer el presente juicio.- - - - - **TERCERO.-**

Ahora bien, corresponde analizar en este apartado otro de los presupuestos procesales como lo es la procedencia de la Vía Especial Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro 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, 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 que se intenta es la correcta. - - - - - **CUARTO.-** Es

procedente entrar al estudio de la acción intentada, aun cuando no exista oposición, en atención de que tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción y sus elementos constitutivos son de estudio oficioso en sentencia definitiva, conforme se desprende de una interpretación sistemática del artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - - - 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). (SE TRANSCRIBE)...”.- -----**

----- De una interpretación literal del artículo 2269 del Código Civil Vigente en el Estado y 530 del Código 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 de Procedimientos Civiles vigente en nuestra Entidad, para que proceda la Acción Real Hipotecaria, se requiere que el crédito conste en Escritura Pública y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al Contrato o a la Ley, que constituyen los elementos de la acción que se intenta. - - - - - **QUINTO.-**

Atendiendo lo anterior, tenemos que el Apoderado Legal de la parte actora comparece dentro del presente juicio, demandando en la Vía Especial Hipotecaria, a **\*\*\*\*\***, de quien reclama las prestaciones descritas en el Resultando Primero de éste fallo, por lo que en términos de lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio.-----

----- A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción la actora ofreció de su intención las siguientes pruebas:----- **A) DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en: Copia certificada del Primer Testimonio del Acta Número 3196, Volumen CLXXVI, de fecha 28 de

Diciembre del 2007, que contiene entre otros, un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por el \*\*\*\*\* “**INFONAVIT**”, representado en ese acto por la LIC.ROGELIO SANMIGUEL RAMOS en su carácter de acreedor, y de otra parte, en su carácter de deudor, \*\*\*\*\* , ante la fe de LIC. FEDERICO DAVILLA CANO, Notario Público Número 296, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), bajo los datos de la Finca numero 10880, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas. Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, toda vez que con el mismo se acredita que el ahora demandado \*\*\*\*\* , celebró con la persona moral \*\*\*\*\* “**INFONAVIT**”, en fecha 28 de Diciembre del 2007, un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.- - - - - **B) DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en: Certificación de Adeudos y Tablas de Movimientos en Veces el Salario Mínimo General vigente y en Movimientos en Pesos, de fecha 20 de Septiembre de 2018, expedido por el Licenciado Mauricio Macin Tellez, Gerente del área Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas del INFONAVIT, funcionario facultado por dicho Organismo, relativo al crédito 2807415630, que le fuera otorgado a \*\*\*\*\* .



Documental a la cual se le concede valor probatorio pleno en los términos que dispone los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que reúne los requisitos de ley, ya que se hizo constar en el mismo el adeudo del demandado al día 20 de Septiembre de 2018, siendo éste el monto total de \$431,199.99 (CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS 99/100 M.N.), por concepto de saldo de capital e intereses.-----

----- De acuerdo al material probatorio antes valorado y de conformidad con lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado que refiere que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo sus excepciones, es por lo que se deduce que con la documental publica descrito en este considerando QUINTO, inciso A), la actora acredita el primer elemento de la acción en estudio, puesto que con el mismo queda justificado que el demandado, en calidad de acreditado, celebró un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con la persona moral \*\*\*\*\* “INFONAVIT”, crédito que consta en Escritura Pública y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado con los datos ya anotados.-

--- Por lo que respecta al elemento señalado en segundo término, consistente en que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al Contrato o a la Ley, esto se justifica con el Estado de Cuenta Certificado descrito a su vez en el mismo considerando QUINTO, inciso B), debido a que en el mismo, se

hizo constar que el demandado incumplió en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, respecto al monto del crédito y sus accesorios, en el tiempo, modo y forma convenido en el citado Contrato, por lo que se actualiza la hipótesis prevista en el mismo, puesto que las partes convinieron en que si el acreditado dejaba de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, el INFONAVIT daría por vencido anticipadamente el Contrato de Apertura de Crédito, incumplimiento que no fue desvirtuado por el demandado en ningún momento, puesto que no compareció a juicio, no obstante estar debidamente emplazado; por lo que se le declaró en rebeldía, que trae como consecuencia la admisión de los hechos de la demanda salvo prueba en contrario, en atención a que le correspondía acreditar que cumplió con la obligación de pago a su cargo, lo cual no hizo, ya que imponer al actor la carga de probar el incumplimiento sería obligarlo a probar hechos negativos. -----

- - - Ante tales circunstancias, se determina la procedencia del presente Juicio Especial Hipotecario promovido por la LIC. \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , en virtud de que, la parte actora acreditó los elementos de su acción y al demandado se le declaró en rebeldía, en consecuencia:- - - -

- - - - Se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad



y de Comercio en el Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), bajo los datos de la Finca numero 10880, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - - - -

- - - - - Se condena a \*\*\*\*\*  
cantidad de **\$354,922.43 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS 43/100 M.N.)** por concepto de Suerte Principal, así como la cantidad de **\$75,364.39 (SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 39/100 M.N.)**, por concepto de intereses, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo; los que deberán de ser determinados en vía incidental, igualmente se le condena al pago de los intereses vencidos más los que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, previa su regulación en el incidente respectivo.- - - - -

- - - Se condena al demandado al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que se aplica a todas las prestaciones a que fue condenado, mismas que deberán de ser determinadas en ejecución de sentencia, dependiendo del salario que corresponda al año que se lleve a cabo la actualización en comento.- - - - -

- - - Por otra parte, en términos de lo que dispone el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, se condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya

erogado con la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, previa su regulación en la vía incidental. - - - -

- - - Por cuanto hace a la prestación reclamada en el inciso B) de su escrito inicial de demanda consistente en la desocupación de la vivienda y entrega de la misma a la actora, al respecto, en términos del artículo 49 de la Ley del \*\*\*\*\* , si bien es cierto refiere que cuando los créditos sean cancelados y el contrato rescindido, el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de cuarenta y cinco días, así mismo, refiere que las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que desocupen la vivienda se aplicarán a favor del Instituto a título de pago por el uso de la misma, no menos cierto es, que tales consecuencias con motivo de la rescisión, sólo son aplicables en caso de que los créditos otorgados para la adquisición de las viviendas sean financiadas directamente por el instituto, entendiéndose como “viviendas financiadas” directamente por el Instituto, aquellas que fueron construidas con recursos propios del Fondo Nacional de la Vivienda, y en el presente caso no se actualiza dicho supuesto, ya que el Instituto únicamente le otorgó el crédito para la adquisición de la vivienda, en consecuencia, las reglas especiales de rescisión, incluyendo las consecuencias previstas en el referido artículo 49, de la Ley del INFONAVIT, como lo es la desocupación y entrega del inmueble, así como la aplicación de los pagos a favor del Instituto por el uso de la vivienda; no son aplicables a los contratos de crédito para la adquisición de casas habitación que no fueron financiadas



directamente por el propio Instituto, y por tanto, no ha lugar a condenar al demandado a las prestaciones reclamadas sobre dicho aspecto. - Tiene aplicación al respecto el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice: “...*Novena Época, Registro: 173583, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, Enero de 2007, Materia(s): Administrativa, Tesis: 1a./J. 78/2006, Página: 156. CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. LAS REGLAS SOBRE RESCISIÓN Y SUS CONSECUENCIAS, PREVISTAS POR EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY RELATIVA, SÓLO SON APLICABLES RESPECTO DE INMUEBLES FINANCIADOS DIRECTAMENTE POR EL INSTITUTO, CUANDO HAYAN SIDO CONSTRUIDOS CON RECURSOS DEL MISMO. (SE TRANSCRIBE)...*” -----

- - - Por otra parte, y en cuanto hace al pago de gastos de cobranza, así como los gastos que se encuentren vigentes, se absuelve al demandado del pago de los mismos, toda vez que no precisó en su escrito de demanda a cuanto ascendían, ni mucho menos justificó con medios probatorios idóneos la erogación de los mismos, aunado a que también solicitó el pago de los gastos y costas que se originaron con motivo del presente juicio, a los cuales se condenó al demandado. -----

- - - 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

en vigente; Así como 4, 5, 61, 105-III, 112-IV, 118, 127, 540 y demás concordantes del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve: -----

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

----- **SEGUNDO.**- Se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), bajo los datos de la Finca numero 10880, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - -

- - - **TERCERO.**- Se condena a \*\*\*\*\* , a pagar a la actora la cantidad de **\$354,922.43 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS 43/100 M.N.)**

por concepto de Suerte Principal,.- - - - - **CUARTO.**- Se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$75,364.39 (SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 39/100 M.N.)**, por concepto de intereses, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, los que deberán de ser determinados en vía incidental.-----

----- **QUINTO.**- Se condena al demandado al pago de intereses vencidos más los que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, los cuales se



cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.-----

----- **SEXTO.-** Se condena al demandado al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que se aplica a todas las prestaciones a que fue condenado, mismas que deberán de ser determinadas en ejecución de sentencia, dependiendo del salario que corresponda al año que se lleve a cabo la actualización en comento. ----- **SÉPTIMO.-** Se

condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio, previa su regulación en la vía incidental. ----- **OCTAVO.-** Se absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito inicial de demanda, identificadas con los incisos B), consistente en la desocupación de la vivienda, por los motivos expuestos con antelación.-----

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.-** Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO** Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA MA. LETICIA JAUREGUI ZAVALA**, que autoriza y da fe.-----

----- **DOY FE.-**-----

**LIC. MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO**

**JUEZA**

**LIC. MA. LETICIA JAUREGUI ZAVALA**

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

**- - - Enseguida se publicó en lista del día.- CONSTE.- Doy fe  
L'MRJCM/L'MLJZ/AAR**

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.