



----- SENTENCIA 716 (SETECIENTOS DIECISEIS) -----

--- Ciudad Reynosa, Tamaulipas, a los **Doce días del mes de Noviembre del año Dos Mil Dieciocho.**-----

--- **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **0888/2018** relativo al Juicio Especial Hipotecario, promovido por el **LIC. \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **\*\*\*\*\***, en contra de la **C. \*\*\*\*\***, y; -----

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

**PRIMERO.-** Mediante escrito recibido con fecha **diecisiete de septiembre del dos mil dieciocho**, compareció ante este Juzgado el **LIC. \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **\*\*\*\*\***, promoviendo Juicio Especial Hipotecario en contra de la **C. \*\*\*\*\***, de quien reclama, en lo que interesa, las siguientes prestaciones:

*"...A).- VENCIMIENTO ANTICIPADO: SE DECLARE JUDICIALMENTE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA...B.- SUERTE PRINCIPAL.- Como procedencia de la acción, se reclama por concepto de saldo insoluto al mes de AGOSTO DEL 2018, el pago de la cantidad de 293.5710 (DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO CINCO SIETE UNO CERO VECES SALARIO MINIMO MENSUAL DEL DISTRITO FEDERAL).. dando como resultado \$788,572.80 (SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 80/100 M.N.)... C).- INTERESES ORDINARIOS.- El pago de los intereses ordinarios a razón del 9% (NUEVE POR CIENTO) anual... D).- INTERESES ORDINARIOS.- El pago de los intereses ordinarios que se generen a partir de AGOSTO DEL 2018 hasta*

*el pago total de la deuda...E).- INTERESES MORATORIOS.- El pago de intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo...F).- INTERESES MORATORIOS.- El pago de los intereses ordinarios que se generen a partir de AGOSTO DEL 2018 hasta el pago total de la deuda...G).- GASTOS Y COSTAS: El pago de los gastos y costas que originen con motivo de este juicio.... H).- EJECUCION.- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de la garantía hipotecaria constituida y consignada en la APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA 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...”.- Fundó su acción en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso. - - -*

**- - - SEGUNDO.-** En fecha **Veinte de Septiembre del dos mil dieciocho**, se tuvo al promovente en su carácter ya indicado, demandando ACCIÓN REAL HIPOTECARIA, en contra de la **C. \*\*\*\*\***, de quien reclamó los conceptos ya transcritos, 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 se formó el expediente respectivo, ordenándose emplazar en el domicilio de la demandada con las copias simples allegadas, previamente requisitadas para que dentro del término de DIEZ DÍAS acudieran a éste Juzgado a producir su contestación si a sus intereses convinieren.- En fecha **Uno de octubre del dos mil dieciocho**, el Actuario Adscrito a la Central de Actuarios de



esta Adscripción llevó a efecto el emplazamiento a la demandada. Por proveído del **veinticuatro de octubre del año en curso**, se declaró en rebeldía a la demandada, en virtud de que no produjo contestación a la demanda en el plazo de ley que se le concedió, y se le tuvo por admitidos los hechos expuestos en la misma, así mismo, al no ser necesario abrir el juicio a prueba, en virtud de que no existe oposición por parte de estos haciendo valer excepciones, es por lo que en fecha **seis de noviembre del dos mil dieciocho** se ordenó citar a las partes para oír la sentencia de ley, 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 del **LIC. \*\*\*\*\***, quien se ostenta como Apoderado Legal del **\*\*\*\*\***, con la copia fotostática del Primer Testimonio de la Escritura Número DOSCIENTOS MIL NOVECIENTOS CUATRO, Libro Número

CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO, de fecha 21 de Julio del 2017, pasado ante la fe del Licenciado CECILIO GONZALEZ MARQUEZ, Titular de la Notaría Pública Número 151, con ejercicio en la Ciudad de México, antes Distrito federal, relativo al Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado a su favor por el \*\*\*\*\* , representado por su Apoderado el Licenciado ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN, tal y como lo justifica con la copia fotostática certificada que se reprodujo e insertó como apéndice del documento antes descrito, poder contenido dentro del Instrumento Público Número 54722 (CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS), de fecha 10 de Abril del 2017, pasado ante la fe de la Licenciada PALOMA VILLALBA ORTIZ, Titular de la Notaria Pública Número 64, con ejercicio en la Ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México, por lo que se encontraba facultado para otorgar el Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor del LIC. \*\*\*\*\* , y siendo que los poderes antes descritos, no fueron impugnados por la contraparte, se les 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 del 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 en vigente en el Estado, que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, 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 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 Procedimiento 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 numero 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 adjudicación del bien inmueble o el Derecho Real sobre el que se constituyó la Hipoteca al pago de la obligación principal garantizada; así mismo y de conformidad con los artículos 2294 del Código Civil Vigente en el Estado y 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en la 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 la Acción Real Hipotecaria, reclamándole a la **C. \*\*\*\*\***, 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:- - - - **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en: Primer Testimonio del Acta Número 25406 (VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SEIS), Volumen



CMLXXXIII (NONACENTESIMO OCTAGESIMO TERCERO), de fecha 16 de Junio del 2009, que contiene, entre otros, un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por el \*\*\*\*\* “INFONAVIT”, representado en ese acto por el Licenciado ROGELIO SANMIGUEL RAMOS, en su carácter de acreedor y de otra parte, en su carácter de deudor la C. \*\*\*\*\*, ante la fe del LIC. JOSE RAFAEL MORALES DE LA CRUZ, Notario Público Número 252, con ejercicio en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado (hoy Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas) bajo los siguientes datos de registro: 3a., de la Finca Número 75794, de fecha 24 de Agosto del 2009, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, así como sus anexos correspondientes. 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 la misma justifica que el ahora demandado celebró con la persona moral \*\*\*\*\* “INFONAVIT”, en fecha 16 de Junio del 2009, un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria. - - - - - **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en: Constancia de adeudo, de fecha Agosto del 2018, expedida por el Roberto Danwing Marroquin, Delegado de la Delegación Regional Tamaulipas del INFONAVIT,

funcionario facultado por dicho Organismo, relativo al crédito 2809149295, que le fuera otorgado a la C. \*\*\*\*\*.

Documental a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que se hizo constar en el mismo el adeudo de la demandada, desde el mes de Febrero a Julio del 2018, siendo este el monto total de 345.0452 Veces el Salario Mínimo General vigente que equivale en moneda Nacional a \$926,839.96 (NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 96/100 M.N.), por concepto de suerte principal, amortizaciones e intereses. - - - -

----- Por su parte la demandada no compareció en el término de ley a ofrecer ninguna probanza. ----- 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 copia certificada del Primer Testimonio del Instrumento que contiene el contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía hipotecaria, la cual ha quedado descrita en párrafos anteriores, y a la que se le concedió pleno valor probatorio en el capítulo respectivo en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, la



actora acredita el primer elemento de la acción en estudio, puesto que con la misma queda justificado que la **C. \*\*\*\*\***, celebró un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con la persona moral \*\*\*\*\* “INFONAVIT”, crédito que consta en Escritura Publica y se encuentra inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio del Estado (hoy Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), con los datos que ya obran descritos en autos. - - - - - 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, esto se justifica con la Constancia de Adeudo de fecha AGOSTO DEL 2018, debido a que en el mismo se hizo constar que la demandada incumplió en el pago de las obligaciones contraídas 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 de vencimiento anticipado prevista en el contrato base de la acción, toda vez que la demandada incumplió en el pago de las obligaciones contraídas respecto al monto del crédito y sus accesorios, en el tiempo, modo y forma convenido, puesto que las partes convinieron en que si la acreditada dejaba de cubrir por causas imputables a ella, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, el INFONAVIT daría por vencido el Contrato de Apertura

de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, incumplimiento que no fue desvirtuado por la demandada en ningún momento, puesto que no compareció a juicio, no obstante estar debidamente emplazada; por lo que se le declaró en rebeldía, que trae como consecuencia en el presente caso, que se le tuviera contestando en sentido afirmativo los hechos expuestos en la demanda, aunado a que le correspondía acreditar que cumplió con su 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. -----

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

- - - 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 Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio Dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas) bajo los siguientes datos de registro: 3a., de la Finca Número 75794, de fecha 24 de Agosto del 2009, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas .-----



- - - Se condena a la **C. \*\*\*\*\***, a pagar a la actora la cantidad cuantificada desde el mes de **Febrero a Julio del 2018**, la cual asciende al total de 345.0452 Veces el Salario Mínimo General vigente que equivale en moneda Nacional a \$926,839.96 (NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 96/100 M.N.); misma que a continuación se desglosa: **a).**- 293.5710 Veces el Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, que equivale en moneda Nacional a la cifra de \$788,572.80 (SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 80 /100 M.N.), por concepto de saldo insoluto del crédito.- **b).**- 29.3570 Veces el Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, que equivale a la cifra de \$78,857.27 (SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 27/100 M.N.), por concepto de Intereses ordinarios devengados.- **c).**- 20.2909 Veces el Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, que equivalen a la cantidad de \$54,504.48 (CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 48/100 M.N.), por concepto de amortizaciones no pagadas.- **d).**- 1.8260 Veces el Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, que equivale a la cifra de \$4,905.40 (CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 40/100 M.N.), por concepto de Intereses Moratorios vencidos.- ----- Se condena a la demandada 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 condenada, 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. -----

----- Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, previa su regulación en la vía incidental. - - - 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 Especial Hipotecario promovido por el LIC. \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\*, en contra de la C. \*\*\*\*\*.-

----- **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 del Estado (hoy Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio Dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas) bajo los siguientes datos de registro: 3a., de la Finca Número 75794, de fecha 24 de Agosto del 2009, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - - -

- - - - - **TERCERO.-** Se condena a la **C. \*\*\*\*\***, a pagar a la actora, la cantidad cuantificada desde el mes de **Febrero a Julio del 2018**, la cual asciende al total de 345.0452 Veces el Salario Mínimo General vigente que equivale en moneda Nacional a \$926,839.96 (NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 96/100 M.N.); misma que a continuación se desglosa: **a).-** 293.5710 Veces el Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, que equivale en moneda Nacional a la cifra de \$788,572.80 (SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 80 /100 M.N.), por concepto de saldo insoluto del crédito.- **b).-** 29.3570 Veces el Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, que equivale a la cifra de \$78,857.27 (SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 27/100 M.N.), por concepto de Intereses ordinarios devengados.- **c).-** 20.2909 Veces el Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, que equivalen a la cantidad de \$54,504.48 (CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 48/100 M.N.), por concepto de amortizaciones no pagadas.- **d).-** 1.8260 Veces el Salario Mínimo General vigente en la ciudad

de México, que equivale a la cifra de \$4,905.40 (CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 40/100 M.N.), por concepto de Intereses Moratorios vencidos.- -----

- - - **CUARTO.-** Se condena a la demandada 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. -----

- - - **QUINTO.-** Se condena a la demandada 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. - - -

- - - **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**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

15

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

SENTENCIA

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.