



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

----- **SENTENCIA NÚMERO 024** -----

- - - Ciudad Río Bravo, Tamaulipas, a ocho días del mes de abril del
año dos mil veintidós.- -----

- - - **VISTOS:** Para resolver los autos del **EXPEDIENTE 00161/2021**,
relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por la C. *********,
Apoderado Legal del *********, en contra de *********; y.- -----

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

mediante escrito presentado con fecha **diecinueve de agosto del
dos mil veintiuno**, compareció ante este Juzgado la C. ********* en
su carácter de Apoderado Legal del *********, a promover JUICIO
HIPOTECARIO en contra de *********, de quien reclaman las
prestaciones que deja referidas en su escrito de cuenta; haciendo
cita de los hechos, del derecho y puntos petitorios congruentes al
preámbulo de su demanda y adjuntando las documentales
correlativas a este juicio.- - - - **SEGUNDO:** Este Juzgado por auto

de fecha **veinticinco de agosto del dos mil veintiuno**, admitió a
trámite el presente expediente en la vía y forma legal propuesta,
ordenándose al efecto correrles traslado de ley al demandado en su
domicilio señalado en autos, a fin de notificarlo y emplazarlo a juicio
por el término de diez días, para que contestara la demanda si así
conviniera a sus intereses.- Asimismo se ordenó la expedición y
entrega a las partes de la cédula hipotecaria para su publicación y
registro legal, e igual a que en el acto de la diligencia se intimara al
deudor para que exprese la aceptación o no del cargo de depositario
judicial de las fincas y accesorios que formaran para de la hipoteca,
dejándole expedito el derecho para la designación de perito

valuator de su intención, conforme a las prescripciones de la ley.-
 De autos consta que dicha diligencia fue practicada el día **tres de enero del dos mil veintidós**, personalmente con el demandado.-
 Por auto de fecha **ocho de febrero del dos mil veintidós**, se decretó la rebeldía en contra de la parte demandada, en virtud de no haber dado contestación a la demanda enderezada en su contra, dentro del término que para ello se le concedió, así mismo, se ordeno abrir el presente Juicio a pruebas mismo que fue computado por el Secretario de Acuerdos de este Juzgado.- En fecha **dos de marzo del dos mil veintidós**, se recibieron las pruebas ofrecidas por la parte actora de la siguiente forma: DOCUMENTAL PUBLICA Y PRIVADA, PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Finalmente se ordenó citar a las partes para efecto de oír sentencia, a lo que se procede al tenor del siguiente orden de:-

-----**C O N S I D E R A N D O S**-----

- - - **PRIMERO:** Como lo disponen los artículos 192 y 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, este Juzgado es competente para conocer y decidir del presente juicio.
- - - **SEGUNDO:** Que los artículos 530, 531 y 540 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, disponen que: Se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago de prelación de un crédito garantizado con hipoteca; para que proceda el juicio Hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: 1) Que el crédito conste en Escritura Pública o Privada, según su cuantía, las cuales deberán estar debidamente registradas y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al



contrato de hipoteca o a la ley; que si en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados.- Por otra parte los artículos 2269, 2270, 2271, 2284 y 2294 del Código Civil vigente en el Estado, disponen que: La hipoteca es un derecho real, que para garantizar el cumplimiento según la obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmueble determinados o sobre derechos reales que las modalidades que afecten a la obligación principal y su preferencia en el pago también afecta a la hipoteca.- La existencia, validez y duración de la hipoteca, depende de la existencia, validez y duración de la obligación principal, salvo lo dispuesto en el referido código sobre la hipoteca constituida por la declaración unilateral de voluntad y sobre hipoteca del propietario; que la hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor como por otro a su favor; que el bien hipotecado puede ser adquirido por el acreedor en remate judicial y de acuerdo a las disposiciones de la ley procesal civil, pero no puede pactarse al constituir hipoteca que el bien hipotecado se adjudique al acreedor en determinado precio.- - - - -

- - - **TERCERO:** En el presente caso el accionante acompañó a su escrito inicial de demanda como documento base de la acción un CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON INTERES Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, celebrado entre el ***** y *****; identificándose la propiedad del inmueble bajo la SECCIÓN ***** NÚMERO ***** , LEGAJO ***** DEL MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS, DE FECHA *****; y la HIPOTECA se identifica como ***** NÚMERO ***** LEGAJO ***** DEL

MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS, DE FECHA *****;

documental con la cual se acredita que la propiedad de ***** , se encuentra gravada por un CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON INTERES Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO; probanzas a las cuales se les concede valor probatorio pleno en los términos de los artículos 325 y 397 del Código Adjetivo Civil.- - - - -

- - - - - Así mismo anexo el Certificado de Adeudos a nombre de ***** , el cual reporta al 03 de agosto del 2021, un saldo adeudado a capital de 126.9890, probanza a la cual se le concede valor probatorio en los términos de los numerales 325 y 397 del Cuerpo de Leyes antes mencionado. - - - - -

- - - - - Por lo anterior es evidente que la parte actora ha cumplido con los requisitos que exige el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, pues con el documento base de la acción ha quedado plenamente demostrado que la parte demandada celebró con la actora un CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON INTERES Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, habiéndose constituido Hipoteca sobre el inmueble anteriormente descrito y dicho instrumento fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, encontrándose que efectivamente el demandado ha dejado de cumplir con el pago de la cantidad que le exige la parte actora, pues no opuso excepción alguna para demostrar lo contrario, incluso se abstuvo de intervenir en el presente juicio; además que en la Cláusula OCTACA se estableció que: sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato.- Por lo cual, al



haberse acreditado que la parte demandada incumplió con los pagos a los cuales se obligó a dar, según lo estipulado en el contrato de referencia, se declara PROCEDENTE el JUICIO HIPOTECARIO, promovido por la C. ***** , en su carácter de Apoderado del ***** en contra de ***** ,en consecuencia, se declara judicialmente el VENCIMIENTO ANTICIPADO del CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON INTERES Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, amparado en el ACTA NÚMERO ***** VOLUMEN ***** de fecha ***** , ante la Fe del Licenciado Francisco J. Alvarado Castillo, Notario Público número 63, con ejercicio legal en Valle Hermoso, Tamaulipas.-----
----- Por lo que, se condena al demandado al pago de la cantidad de 126.9890 Veces Salarios Mínimo equivalente a la cantidad de \$336,670.69 (TRECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS 69/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de suerte principal; y que resulta de multiplicar el salario diario vigente que es de \$87.21, por el número de días que compone un mes y dada la variabilidad de los meses que componen el año, se aplica el factor de 30.4, en consecuencia, esa operación arroja el factor 2499.49, que sirve de base para la conversión de las cantidades precisadas en salario mínimo mensual a moneda nacional, que en este caso es la cantidad de 126.9890.-----
----- Así mismo se le condena al pago de la cantidad de 31.7000 Veces Salarios Mínimo equivalente a la cantidad de \$84,042.40 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y DOS PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de

intereses ordinarios vencidos; y que resulta de multiplicar el salario diario vigente que es de \$87.21, por 30.4, que equivale a un mes y los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, misma que se cuantificarán en ejecución de sentencia.- - - - -

- - - - - En consecuencia de lo anterior, se declara la cancelación del CRÉDITO ***** otorgado por el ***** a favor de *****.- - - - - Ahora, si bien es cierto que el numeral 1537 del Código Civil establece que: “La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado”; también lo es que, dicha disposición no opera a favor de ***** , ello en virtud de que debido a su incumplimiento, se actualiza lo estatuido en el artículo 49 de la Ley de INFONAVIT, que a la letra dice: - - - - -

- - - “Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el Instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido.... Las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del Instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.” - -

- - - Es decir, por lo dispuesto por dicho precepto y tomando en cuenta que la norma en comento es de orden público y de observancia general en toda la república, se decreta a favor del accionante la compensación de las cantidades que la parte demandada haya otorgado con motivo del Contrato de Crédito base de la acción, hasta el momento del incumplimiento.- - - - -

- - - Por otra parte, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que le reclama el actor, en virtud de que la presente sentencia le ha resultado adversa, conforme lo dispone el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, la cual en su carácter de



accesoria y previa su regulación procesal correspondiente en la vía incidental y en ejecución de sentencia - - - - -

- - - Una vez que esta resolución cause ejecutoria, se concede a la parte demandada el término de cinco días para el cumplimiento voluntario de los conceptos a que ha sido condenada y en caso de no hacerlo así, se sacará a remate el inmueble hipotecado, y con su producto se hará el pago a los acreedores de todas y cada una de las prestaciones reclamadas, tanto la principal, como accesorias.- - -

- - - POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO Y CON APOYO ADEMAS EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 105, 109, 112, 113, 114, 115, 118 Y 540 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR, ES DE RESOLVERSE Y SE.- - -

- - - **RESUELVE** - - -

- - - **PRIMERO:** HA PROCEDIDO el presente **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por la C. *********, Apoderado Legal del *********, en contra de *********.- - -

SEGUNDO: Se declara judicialmente el VENCIMIENTO ANTICIPADO del CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON INTERES Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, amparado en el ACTA NÚMERO ********* VOLUMEN ********* de fecha *********, ante la Fe del Licenciado *********, Notario Público número *********, con ejercicio legal en Valle Hermoso, Tamaulipas.- - -

- - - **TERCERO:** Se condena al demandado al pago de 126.9890 equivalente a la cantidad de \$336,670.69 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS 69/100

MONEDA NACIONAL) por concepto de suerte principal. - - - - -

- - - - - **CUARTO:** Igualmente, se le condena al pago de la cantidad de 31.7000 Veces Salarios Mínimo equivalente a la cantidad de \$84,042.40 (OCHENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y DOS PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de intereses ordinarios vencidos; y los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, a razón de la tasa de interés pactada en el contrato base de la acción, y previa regularización procesal y en ejecución de sentencia en el incidente respectivo- - - - -

- - - **QUINTO:-** En consecuencia de lo anterior, se declara la cancelación del CRÉDITO ***** otorgado por el ***** a favor de *****.- - - - - **SEXTO:** Se decreta a favor del

accionante la compensación de las cantidades que la parte demandada haya otorgado con motivo del Contrato de Crédito base de la acción, hasta el momento del incumplimiento.- - - - -

- - - - - **SEPTIMO:** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que le reclama el actor, en virtud de que la presente sentencia le ha resultado adversa, conforme lo dispone el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, la cual en su carácter de accesoria y previa su regulación procesal correspondiente en la vía incidental y en ejecución de sentencia.- - - - - **OCTAVO:** Una vez que

esta resolución cause ejecutoria, se concede a la parte demandada el término de cinco días para el cumplimiento voluntario de los conceptos a que ha sido condenada y en caso de no hacerlo así, se sacará a remate el inmueble hipotecado, y con su producto se hará el pago a los acreedores de todas y cada una de las prestaciones



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

reclamadas, tanto la principal, como accesorias.- - - - -

- - - - - **Notifíquese a las partes que,**
de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la
Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho,
una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa)
días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que
en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos
junto con el expediente.- - - - -

- - - - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:** Así lo acordó
y firma el C. **Licenciado ARMANDO SALDAÑA BADILLO**, Juez de
Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito
Judicial en el Estado, con Secretario de Acuerdos C. **Licenciado**
ANTONIO DE JESÚS TORRES LÓPEZ, con que actúa.- **DOY FE.- -**
- - - - -

LICENCIADO ARMANDO SALDAÑA BADILLO. JUEZ DE
PRIMERA INSTANCIA MIXTO EN RIO BRAVO, TAMAULIPAS.
LICENCIADO ANTONIO DE JESÚS TORRES LÓPEZ, Quienes
firman de manera electrónica, con base en los artículos 2
fracción I y 4 de la Ley de la Firma Electrónica Avanzada del
Estado de Tamaulipas y en atención al punto décimo primero
del acuerdo 12/2020 de fecha veintinueve de mayo de dos mil
veinte, emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado de
Tamaulipas.- - - - -

- - - Enseguida se publicó la Sentencia en Lista Civil.- **CONSTE.- - -**
- - - a.s.b.,a.j.t.l.,e.r.v../&

El Licenciado ERIK REYNA VELOQUIO, Secretario Proyectista,
adscrito al JUZGADO CIVIL DE RÍO BRAVO, hago constar y
certifico que este documento corresponde a una versión pública de

la resolución 024 dictada el VIERNES, ABRIL 08, 2022 por el JUEZ, ARMANDO SALDAÑA BADILLO, constante de 10 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, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.