



--- SENTENCIA NÚMERO: 227 (DOSCIENTOS VEINTISIETE). ---

--- En Altamira, Tamaulipas, a (27) veintisiete de Septiembre de dos mil veinticuatro (2024). -----

--- VISTOS para resolver el expediente número 315/2024, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderada Legal del \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* , y: -----

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

--- PRIMERO.- Mediante escrito recibido el día veintinueve de Abril del año en curso, compareció ante éste Juzgado la C. \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderada Legal del \*\*\*\*\* , demandando al C. \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones: A).- La declaración judicial en donde decrete el vencimiento anticipado del plazo para el pago total del crédito del Contrato de \*\*\*\*\* celebrado entre C. \*\*\*\*\* y mi representada con fecha \*\*\*\*\* , como consecuencia de lo anterior: B).- El pago de la cantidad que a la fecha en moneda nacional nos resulte como saldo el de \$383,036.29 (TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TREINTA Y SEIS PESOS 29/10 M.N) calculados hasta el día 27 DE ABRIL DEL 2024, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio.- C).- El pago de la cantidad por concepto de intereses ordinarios no cubiertos sobre saldos insolutos mismos que equivalen a la cantidad de \$17,361.78 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 78/100 M.N), mismos que se cuantifican a partir del inicio de la relación

contractual, calculados hasta el día 27 DE ABRIL DEL 2024, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio.- D).- El pago de la cantidad que resulte en su equivalente en Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Estado de México, por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón del 4.2% (CUATRO PUNTO DOS) por ciento anual, mismos que se cuantificaran en el INCIDENTE DE LIQUIDACION RESPECTIVO, en el momento procesal oportuno, calculados desde la fecha del 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 procederá al trance y remate del bien inmueble, para que con su producto se haga el pago de lo adeudado a mi poderdante.- F).- El pago de gastos y costas que origine el presente juicio”.- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables, acompañando los documentos base de la acción.- - - - -

- - - SEGUNDO: En fecha tres de Mayo del año en curso, se radicó el juicio ordenándose por dicho auto y con efectos de mandamiento en forma, expedir las cédulas hipotecarias por quintuplicado para el efecto de que sean enviados dos tantos a la Oficina del Registro Público de la Propiedad para su Inscripción y la otra con la anotación de inscripción se agregue a los autos, debiéndose entregar un ejemplar al actor y el otro a la demandada al ejecutarse el auto.- Así

mismo se ordenó la publicación en un periódico local, quedando el predio en depósito judicial en todos sus frutos y objetos que conforme a derecho deban de considerarse como inmovilizados y formando parte de la finca de la fecha en que se entregue al deudor dicha cédula hipotecaria.- Previniéndosele para que en el acto de la diligencia o dentro del término de tres días manifestara si acepta o no la responsabilidad de depositario de la finca hipotecada. Igualmente que con las copias simples de la demanda y sus anexos debidamente sellados y rubricados se corriese traslado respectivo, para que dentro del término de diez días produjera su contestación si tuviere excepciones legales que hacer valer.- Obra en autos el emplazamiento realizado a la parte demandada en fecha veintiocho de Junio del presente año.- Por auto de fecha diecisiete de Julio del año en curso, se decretó la rebeldía en que incurrió la parte demandada, teniéndole por perdido el derecho que debió ejercitar y admitidos los hechos de la demanda que no contesto, salvo prueba en contrario, en dicho sentido se fijó la litis abriéndose el juicio a prueba por el término de veinte días comunes a las partes, por lo que una vez concluido este, así como el destinado para alegar, mediante auto de fecha doce de Septiembre del año en curso, se ordenó dictar la Sentencia que en derecho corresponda, la que se procede a pronunciar en éste acto y conforme al siguiente: - - - - -

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

- - - PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente contradictorio y la vía es la correcta atento a lo dispuesto por los artículos 172, 173, 185, 192, fracción II, 195 fracción III, 470 fracción IX, 530 y 539 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - SEGUNDO: Que el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, señala: “Se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca”.- Así mismo el artículo 531 del mismo ordenamiento prevé: “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 el contrato de hipoteca, o a la ley ”.- - - - -

- - - En el presente asunto, comparece la C. \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderada Legal del \*\*\*\*\* , demandando del C. \*\*\*\*\* , las prestaciones precisadas en el resultando primero de éste fallo, por los hechos puntualizados en la demanda, hechos que se tienen por admitidos ante al rebeldía incurrida, salvo prueba en contrario, en los términos del artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, ante la rebeldía en que incurrieron los demandados, quedando en este sentido como lo establece el numeral 267 del ordenamiento antes citado, fijada la litis, por lo que no existiendo excepciones

legales de parte que estudiar en los términos del artículo 113 del Código en cita, para establecer la procedencia de la acción, tenemos que la parte actora en cumplimiento a la carga de la prueba que le corresponde en términos del artículo 273 del ordenamiento Adjetivo Civil vigente que a la letra dispone: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”- - - - -

- - - En dicho sentido, el actor a fin de acreditar su acción adjunto como pruebas las siguientes: - - - - -

- - - DOCUMENTAL, consistente en copia certificada ante Fedatario Público, de la Escritura Pública Número \*\*\*\*\*.- Documental al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditada la personalidad de quien comparece a juicio en representación del INFONAVIT, así como la legal existencia jurídica del \*\*\*\*\*. - - - -

- - - DOCUMENTALES, consistentes en: 1.- Copia certificada por Fedatario Público de la Escritura Número \*\*\*\*\* , que contiene en cuanto al litigio importa \*\*\*\*\* , celebrado por el \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* (trabajador).- 2.- Certificado de Adeudos de fecha \*\*\*\*\*.- 3.- Requerimiento de pago de fecha 02 de Febrero del 2024, efectuado al demandado por la apoderada del \*\*\*\*\*.- Probanzas eficaces conforme a lo establecido por los dispositivos legales 324, 325, 329, 392, 397 y 398 de la Ley Adjetiva Civil vigente

en el Estado, teniendo de su resultado acreditada la celebración del contrato base de la acción, términos y condiciones del pacto de voluntades, así como los saldos correspondientes al crédito otorgado, incluyendo intereses ordinarios, moratorios, no cubiertos y en general todas y cada una de las prestaciones a que se comprometió la hoy reo procesal a la celebración del contrato, así como el requerimiento de pago efectuado al demandado.-----

- - - PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, las que se desahogan por su propia y especial naturaleza, confiriéndoles valor conformé lo disponen los artículos 385, 836, 387, 382 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

- - - Por su parte el demandado incurrió en rebeldía.-----

- - - CUARTO: Que como se ha establecido en el considerando inmediato anterior, por el análisis de las probanzas aportadas del conjunto de las mismas, establecemos que la C. \*\*\*\*\* , apoderada general para pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\* , ha demostrado la procedencia de su Acción Hipotecaria que ejercita en contra del C. \*\*\*\*\* .-----

- - - Lo anterior es así, pues se ha demostrado plenamente con Testimonio de la Escritura Pública Número \*\*\*\*\* , Tamaulipas, que contiene en cuanto al litigio importa \*\*\*\*\* , celebrado por el \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* (trabajador), el crédito otorgado por el

importe de 147.7246 veces salario mínimo mensual del Distrito Federal, en su equivalente a la cantidad de \$238.580.16 (DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUIIENTOS OCHENTA PESOS 16/100 M.N.), importe garantizado con Hipoteca en Primer lugar sobre el inmueble identificado como: \*\*\*\*\*.- Dicho contrato en cada una de sus cláusulas debidamente examinadas y que se tienen reproducidas como si a la letra se insertasen, pone de manifiesto el otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, el pacto del pago de intereses ordinarios, así como moratorios y en general todas y cada una de las obligaciones contenidas en las Cláusulas que integran el contrato base de la acción.- En la cláusula Vigésima Primera de las condiciones generales de contratación, se convino las causales de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deben pagarse en los términos contratados y en su caso se haga efectiva la garantía hipotecaria, entre otras causas si el trabajador deja de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el transcurso de un año, de las cuotas de amortización del crédito y sus intereses, hecha la salvedad de la prórroga prevista en las cláusulas, así como la falta de pago de dos bimestres consecutivos del impuesto predial de la finca adquirida.- Es por ello, que imputándose al reo la falta de pago de mas de dos de

las amortizaciones estipuladas, incumpliendo con el pago de las amortizaciones desde el 30 de Mayo de 2023, acreditándose dicho incumplimiento con el resultado de la confesión ficta por no haber producido la parte reo su contestación a la demanda y conforme a la certificación de adeudos de fecha 27 de Abril de 2024, no impugnada, se estima que la causa de vencimiento anticipado del contrato ha operado, y por ende es dable dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito.- Asimismo, ello provoca que el pago de las sumas vencidas y no cubiertas deban cubrirse al haberse generado en la forma precisada contablemente, contra lo cual no existe prueba que destruya su cuantificación.- Es por ello que la carga de probar el cumplimiento recae en la parte reo, y no habiéndolo hecho es indudable que el actor ha probado plenamente su acción ejercitada, ya que de otro modo, sería obligarla a la prueba de hechos negativos, lo cual resulta antijurídico. - - - - -

- - - De todo lo señalado se infiere, que el documento base de la acción satisface plenamente las condiciones exigidas por el artículo 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para que la vía hipotecaria sea procedente, al anticiparse el vencimiento del crédito conforme al contrato de Hipoteca.- Así al satisfacer el contrato base de la acción los requisitos exigidos por los artículos 1696, 1701, 2269, 2270, 2271, 2282, 2294, 2295 del Código Civil vigente en el Estado; con apoyo además en los diversos artículos 2º, 4º, 45, 539 y

540 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; resulta pertinente declarar como se declara que HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario promovido por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal del \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\*- - - - -

- - - En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del \*\*\*\*\* , por el importe de 147.7256 veces salario mínimo mensual del Distrito Federal, en su equivalente a la cantidad de \$268,643.31 (DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 31/100 M.N).- Asimismo se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, al demandado el C. \*\*\*\*\* , al pago del importe por concepto de saldo de \$383,036.29 (TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TREINTA Y SEIS PESOS 29/10 M.N) calculados hasta el día 27 DE ABRIL DEL 2024, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio; al pago de la cantidad por concepto de intereses ordinarios no cubiertos sobre saldos insolutos mismos que equivalen a la cantidad de \$17,361.78 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 78/100 M.N), mismos que se cuantifican a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el día 27 DE ABRIL DEL 2024, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio; al pago de la cantidad que resulte en su equivalente en Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Estado de México, por concepto de intereses

moratorios sobre saldos insolutos a razón del 4.2% (CUATRO PUNTO DOS) por ciento anual, mismos que se cuantificaran en el incidente de liquidación respectivo, en el momento procesal oportuno, calculados desde la fecha del incumplimiento de pago y los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.- En los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al resultarle adversa ésta sentencia a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas.- En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.- -----

- - - Por lo antes expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 112, 113, 114 Y 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se: -----

----- --- R E S U E L V E -----

- - - PRIMERO: La parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, mientras que el reo procesal no se excepciono, en consecuencia. -----

- - - SEGUNDO: HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario promovido por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderada Legal del \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* -----

- - - TERCERO: En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del \*\*\*\*\* , por el importe de

147.7256 veces salario mínimo mensual del Distrito Federal, en su equivalente a la cantidad de \$268,643.31 (DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 31/100 M.N).-----

- - - CUARTO: Asimismo se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, al demandado el C. **\*\*\*\*\***, al pago del importe por concepto de saldo de \$383,036.29 (TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TREINTA Y SEIS PESOS 29/10 M.N) calculados hasta el día 27 DE ABRIL DEL 2024, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio; al pago de la cantidad por concepto de intereses ordinarios no cubiertos sobre saldos insolutos mismos que equivalen a la cantidad de \$17,361.78 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 78/100 M.N), mismos que se cuantifican a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el día 27 DE ABRIL DEL 2024, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio; al pago de la cantidad que resulte en su equivalente en Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Estado de México, por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón del 4.2% (CUATRO PUNTO DOS) por ciento anual, mismos que se cuantificaran en el incidente de liquidación respectivo, en el momento procesal oportuno, calculados desde la fecha del incumplimiento de

pago y los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.-----

- - - QUINTO: En los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al resultarle adversa ésta sentencia a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas del juicio.-----

- - - SEXTO: En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.-----

- - - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así lo sentencia y firma la Ciudadana LICENCIADA ADRIANA BAEZ LOPEZ, JUEZA DEL JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, quién actúa con el C. LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

LIC. ADRIANA BAEZ LOPEZ  
JUEZA.

LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA  
SECRETARIO DE ACUERDOS.

- - - Enseguida se publicó en lista de acuerdos.- Conste.-----

L´ABL/L´LASG/L´Ncag.

- - - **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. -----

*El Licenciado(a) NOELIA DEL CARMEN ALVARADO GARCIA, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución doscientos veintisiete, dictada el (VIERNES, 27 DE SEPTIEMBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de seis 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.*

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 Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.