Sentencia número: 363/2022.

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a los (16) dieciséis días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Visto para resolver el expediente **319/2020** correspondiente al juicio hipotecario, promovido por el Licenciado **********, Apoderado Legal de **********, **antes** **********, en contra de **********.

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado en fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, el Licenciado **********, en su carácter de apoderado legal de **********, demandó en juicio especial hipotecario, a **********, a quién le reclamó las prestaciones siguientes:

> *a).-Se decrete por sentencia ejecutoriada, el VENCIMIENTO ANTICIPADO en cuanto al plazo para el pago del crédito se refiere, por causas imputables a l demandada, conforme a lo pactado por las partes, en la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA, del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, que se agrega a la presente demanda como documento base de la acción.*
> *b).- Mediante el ejercicio de la ACCIÓN HIPOTECARIA, el pago de la cantidad de $1,393,526.05 (UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS 05/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de suerte principal.*
> *El monto de esta prestación, es el resultado de sumar el capital de las mensualidades vencidas y no pagadas, y que es de $15,341.41 (QUINCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 41/100 MONEDA NACIONAL), más el restante capital exigible del crédito y que es de $1,378,184.64 (UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 64/100 MONEDA NACIONAL), y del cual se está pidiendo su VENCIMIENTO ANTICIPADO, a través de este procedimiento judicial.*
> *c).-El pago de la cantidad de $72,945.42 (SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 42/100*

MONEDA NACIONAL), por concepto de INTERESES ORDINARIOS DEVENGADOS, Y LOS QUE SE SIGAN DEVENGANDO, en los términos y condiciones pactados por las partes, en la CLÁUSULA CUARTA del contrato de crédito base de la acción.

d).- El pago de la cantidad de $1,450.00 (MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DEVENGADAS, Y LAS QUE SE SIGAN DEVENGANDO, en los términos y condiciones pactados por las partes, en la CLAUSULA TERCERA INCISO B), del contrato de crédito base de la acción.

e).- El pago por la cantidad de $2,052.50 (DOS MIL CINCUENTA Y DOS PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de PRIMAS DE SEGURO DEVENGADAS, Y LAS QUE SE SIGAN DEVENGANDO, en los términos y condiciones pactados por las partes, en las CLÁUSULAS DECIMA PRIMERA Y DECIMA SEGUNDA del contrato de crédito base de la acción.

f).- El pago de la cantidad de $519.96 (QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS 96/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de intereses moratorios devengados, y los que se sigan devengando, en los términos y condiciones pactados por las partes, en la clausula quinta del contrato base de la acción.

g).- El pago de los GASTOS Y COSTAS JUDICIALES que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

Segundo. De dicha demanda correspondió conocer a este órgano jurisdiccional, quien la admitió mediante proveído de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, y se ordenó el emplazamiento a la parte demandada para el efecto de que compareciera a dar contestación a la demanda enderezada en su contra, y opusiera excepciones si las tuviera.

Tercero. La diligencia de emplazamiento se llevó a cabo en fecha doce de agosto de los propios, una vez dejado cita de espera, diligencia que al no esperar la persona buscada, se entendió con **********; la demandada al no efectuar contestación, mediante proveído de fecha cinco de septiembre de los corrientes, se le tuvo acusada la rebeldía

en la cual incurrió teniéndole por admitidos los hechos de la demanda, salvo prueba en contrario, asimismo, por auto de fecha doce de septiembre de los corrientes, se decretó abrir el presente juicio a pruebas por el término de veinte días, y al no haber alegaciones por las partes, por auto de fecha once de noviembre de los corrientes, se citó para oír sentencia, la que se dicta al tenor del siguiente:

Considerando.

Primero. El suscrito, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del código de procedimientos civiles; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. La vía elegida por el actor es la correcta, según lo dispone el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone:

> "*Artículo 530. Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.*"

La personalidad de la parte actora Licenciado **********, se acreditó primeramente con copia certificada de la escritura pública número (49,586) cuarenta y nueve mil quinientos ochenta y seis, del libro (1,237) mil doscientos treinta y siete, de fecha veintinueve de mayo e dos mil catorce, protocolizada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Asprón Pelayo, Notario Público número (186) ciento ochenta y seis, con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal, otorgada por **********.

Asimismo, la personalidad de la parte actora se acreditó posteriormente con copia certificada de la escritura pública número (52,773) cincuenta y dos mil setecientos setenta y tres, del libro (1,337) mil trescientos treinta y siete, de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, protocolizada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Asprón Pelayo, Notario Público número (186) ciento ochenta y seis, con ejercicio en la Ciudad de México, Distrito Federal, otorgada por **********; cuyo valor es pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al reunir los requisitos que exige el párrafo segundo del artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Tales documentales acredita la personalidad del promovente, pues contiene el nombramiento del Licenciado **********, como Apoderado Legal de la parte actora.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en la Novena Época, bajo el número de registro 188382:

> ***PERSONALIDAD. ES SUFICIENTE COPIA CERTIFICADA POR NOTARIO PÚBLICO DE LA ESCRITURA DEL PODER PARA JUSTIFICARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).*** *De acuerdo a una interpretación sistemática y congruente de los preceptos de la Ley del Notariado del Estado de Puebla, en especial de sus artículos 135, 136, 138 y 140, las copias certificadas expedidas por notario, son documentos públicos que prueban la exactitud de la transcripción del documento a que se contrae y, por tanto, hacen prueba plena si no fuere declarada judicialmente su falsedad; luego, si el actor en juicio para acreditar su personalidad anexó a su demanda copia certificada del poder notarial mediante el cual se le faculta para comparecer a juicio a ejercer los derechos de su mandante, esa copia es un documento público que prueba plenamente el hecho en él consignado, al no haber sido objetado en cuanto a su autenticidad y es suficiente para acreditar la personalidad con la que comparece a juicio.*

Tercero. Procede ahora, la calificación y valoración de los elementos de convicción ofertados por la actora.

1. Documentales Públicas:

-Contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, en el que rubricaron por una parte el acreditante **********, ahora **********, y por otra la acreditada o garante hipotecario **********, protocolizada por el Licenciado Juan Pablo Turrubiates Estrella, adscrito a la Notaría Pública número (206) doscientos seis, por licencia otorgada a la Licenciada Ma. Fidelfa Marcia Guadalupe Pérez Cantú, con ejercicio en ésta Ciudad Capital, mediante la escritura pública

(29,130) veintinueve mil ciento treinta, del Volumen MDLVIII, de fecha trece de marzo de dos mil catorce, inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, como Finca N° 7473, ubicada en Ciudad Victoria, Tamaulipas.

-Certificado de gravamen, de fecha veintiséis de agosto de dos mil catorce, relativo a la Finca N° 7473, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Respecto a dichas documentales, se les concede valor probatorio pleno al ser considerado documento público, atento al artículo 325, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acorde con el diverso 397 de esa codificación; aunado a que las mismas no fueron impugnadas por la parte demandada.

2. Documental privada, hecha consistir en la certificación del estado de cuenta certificado de fecha ocho de octubre de dos mil diecisiete, en el que consta el adeudo de la demandada, hasta la fecha del citado estado de cuenta, documento suscrito por **********, Contador facultado por **********.

Medio de convicción al que se otorga valor probatorio pleno, toda vez que reúne los requisitos exigidos por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, y de conformidad con los diversos 87 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en relación con los

numerales 398, 401 y 402 del código de procedimientos civiles.

Ahora bien, tocante a la existencia de la acción, al efecto dispone el artículo 531 del código adjetivo civil, que para que proceda el juicio hipotecario, deben reunirse dos requisitos:

I. Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y,

II. Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.

Entonces, respecto al primer elemento, el mismo se encuentra acreditado con la copia certificada de la escritura pública número (29,130) veintinueve mil ciento treinta, del Volumen MDLVIII, de fecha trece de marzo de dos mil catorce, protocolizada ante la fe del Licenciado Juan Pablo Turrubiates Estrella, adscrito a la Notaría Pública número (206) doscientos seis, por licencia otorgada a la Licenciada Ma. Fidelfa Marcia Guadalupe Pérez Cantú, con ejercicio en ésta Ciudad Capital; documental en la que consta el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre las partes del juicio; respecto del bien inmueble ubicado calle **********, de la Colonia Independencia de ésta Ciudad capital, con una superficie de terreno de 312.50 metros, con las siguientes medidas y

colindancias: al Norte en 12.50 metros con calle 5 de mayo; al Sur en 12.50 metros con Lote 13; al Oriente en 25.00 metros con calle Constitución, y al Poniente en 25.00 metros con Lote 11; con datos de registro ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, como Finca N° 7473, ubicada en el Municipio de Victoria, Tamaulipas.

Dicho instrumento es considerado de naturaleza pública, según los artículos 1, 2, 89 y 123 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, tiene valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 128 de la legislación en comento, así como también acorde al diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, del cual se advierte la existencia de un derecho real que tiene la parte actora sobre el inmueble anteriormente descrito, dado en garantía por la parte demandada respecto al crédito que le fuera otorgado, del cual se encuentra pendiente de liquidar la cantidad de que por este concepto se reclama, según el estado de cuenta de fecha ocho de octubre de dos mil diecisiete, certificado por el Contador Público **********, facultado por la moral actora, con cédula profesional 3126873, cuyo valor es pleno por disposición del párrafo segundo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en relación con los diversos 398, 401 y 402 del Código Procedimental en consulta.

Por cuanto al segundo elemento accionario, respecto a que el crédito sea de plazo cumplido o que éste deba anticiparse; en la especie, el promovente sustenta su acción en el segundo supuesto, mismo que se encuentra acreditado pues, de una simple vista al contrato accionario en su cláusula vigésima primera inciso a), basta advertir que se estableció que en caso de que la parte acreditada hoy demandada no efectuara en forma total uno o más de los pagos a que se obligó a realizar, sea por capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos o cualquier otro adeudo a que se obligo en el contrato basal, refiriendo que la demandada se encuentra en mora desde el mes de mayo de dos mil diecisiete; de ahí que, con los anteriores medios de convicción se acreditó que la parte demandada incurrió en dicho supuesto.

Luego, tomando en cuenta que los contratos con arreglo a derecho constituyen la máxima ley entre los contratantes, de conformidad con el artículo 1259 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, deben sujetarse conforme a los términos que decidieron obligarse y atenerse a sus consecuencias jurídicas.

En esa tesitura, debe declararse fundada la acción hipotecaria ejercida en este juicio hipotecario, promovido por

el Licenciado **********, Apoderado Legal de **********, en contra de **********.

Lo anterior, habida cuenta que la parte demandada, no otorgó contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se tiene por ciertos los hechos, salvo prueba en contrario.

En consecuencia, y con apoyo en el estado de cuenta certificado exhibido en autos, deberá condenarse a la demandada al pago de las prestaciones reclamadas, consistentes en:

1.- El vencimiento anticipado del presente contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado en fecha veintiuno de julio de dos mil diecisiete.

2.- El pago de la cantidad de $15,341.41 (quince mil trescientos cuarenta y un pesos 41/100 m.n.) por concepto de suerte principal, que corresponde a mensualidades vencidas y no pagadas, y la cantidad de $1´378,184.64 (un millón trescientos setenta y ocho mil ciento ochenta y cuatro pesos 64/100 m.n.) por concepto de capital exigible del crédito.

3.- El pago de la cantidad de $72,945.42 (setenta y dos mil novecientos cuarenta y cinco pesos 42/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios vencidos, cuyo cálculo abarca del periodo comprendido del mes de mayo de dos mil

diecisiete, al ocho de octubre de dos mil diecisiete; condenándose además al pago de la cantidad que por tal concepto se siga venciendo, lo que será cuantificable en vía incidental y en ejecución de sentencia.

4.- El pago de la cantidad de $1,450.00 (mil cuatrocientos cincuenta pesos 00/100 m.n.), por concepto de comisión de administración vencidas, cuyo cálculo abarca del periodo comprendido del mes de mayo de dos mil diecisiete, al ocho de octubre de dos mil diecisiete; condenándose además al pago de la cantidad que por tal concepto se siga venciendo, lo que será cuantificable en vía incidental y en ejecución de sentencia.

5.- El pago de la cantidad de $519.96 (quinientos diecinueve pesos 96/100 m.n.), por concepto de intereses moratorios vencidos, cuyo cálculo abarca del periodo comprendido del cuatro de mayo de dos mil diecisiete, al ocho de octubre de dos mil diecisiete; condenándose además al pago de la cantidad que por tal concepto se siga venciendo, lo que será cuantificable en vía incidental y en ejecución de sentencia.

En cuanto a las primas de seguros vencidas, no ha lugar a condenar a su pago, toda vez que el actor no justifica con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre del acreditado, ya que la

certificación contable que exhibió es independiente a la relación contractual existente entre las partes y no es eficaz para acreditar este requisito.

Cobrando aplicación el criterio sustentado en la tesis publicada en la Novena Época, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro 173800, de texto y rubro que sigue:

> ***CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.***
>
> *Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.*

De la misma manera en cuanto a los gastos y costas deberán compensarse al haberse actualizado la hipótesis prevista por el artículo 130 párrafo II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que dispone que cuando cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en parte, las costas se compensarán.

Finalmente, con base a los razonamientos esgrimidos en este fallo, deberá condenarse a la parte demandada al pago de las prestaciones que resultaron procedentes y en caso de no verificarse éste, deberán cubrirse con el bien dado en garantía, sea que, a elección del accionante, solicite su adjudicación o su remate.

Por lo expuesto y fundado, **se resuelve:**

Primero. La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción; en tanto la parte demandada no se excepcionó.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción hipotecaria promovida por el Licenciado **********, en su carácter de apoderado legal de **********, en contra de **********.

Tercero. En virtud de lo anterior, se declara judicialmente que ha procedido legalmente el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, mismo que fuera celebrado entre las partes del juicio en fecha trece de marzo de dos mil catorce.

Cuarto. En consecuencia se condena a la demandada **********, al pago de la cantidad de $15,341.41 (quince mil trescientos cuarenta y un pesos 41/100 m.n.) por concepto de suerte principal, que corresponde a mensualidades vencidas y no pagadas, y la cantidad de $1´378,184.64 (un millón

trescientos setenta y ocho mil ciento ochenta y cuatro pesos 64/100 m.n.) por concepto de capital exigible del crédito.

Quinto. Se condena a la demandada **********, al pago de la cantidad de $72,945.42 (setenta y dos mil novecientos cuarenta y cinco pesos 42/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios vencidos, cuyo cálculo abarca del periodo comprendido del mes de mayo de dos mil diecisiete, al ocho de octubre de dos mil diecisiete; condenándose además al pago de la cantidad que por tal concepto se siga venciendo, lo que será cuantificable en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Sexto. Se condena a la demandada **********, al pago de la cantidad de $1,450.00 (mil cuatrocientos cincuenta pesos 00/100 m.n.), por concepto de comisión de administración vencidas, cuyo cálculo abarca del periodo comprendido del mes de mayo de dos mil diecisiete, al ocho de octubre de dos mil diecisiete; condenándose además al pago de la cantidad que por tal concepto se siga venciendo, lo que será cuantificable en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Séptimo. Se condena a la demandada **********, al pago de la cantidad de $519.96 (quinientos diecinueve pesos 96/100 m.n.), por concepto de intereses moratorios vencidos, cuyo cálculo abarca del periodo comprendido del cuatro de mayo

de dos mil diecisiete, al ocho de octubre de dos mil diecisiete; condenándose además al pago de la cantidad que por tal concepto se siga venciendo, lo que será cuantificable en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Octavo. No ha lugar a condenar a la parte demandada al pago de primas de seguros vencidos, por las razones expuestas en el considerando segundo de la presente resolución.

Noveno. No ha lugar a condenar a la parte demandada al pago de gastos y costas judiciales a favor de la actora, en virtud de haber resultado vencedora en parte, y vencida en otra, por tanto estas se compensan.

Décimo. De no hacerse el pago de lo condenado, hágase efectiva la garantía otorgada, sea que el actor opte por su adjudicación o remate.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGC/L'AMM/L'ARV. Exp. 319/2020

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 Licenciada María Isabel Arguelles Martínez, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución () dictada el (MIÉRCOLES, 16 DE NOVIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de (16) 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.