



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia número 19/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a veinte de enero de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente 320/2020, relativo al juicio hipotecario, promovido por el ***** , por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas, la licenciada ***** en contra de *****; y,

Resultando.

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común acudió ante este juzgado el ***** , por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas, promoviendo juicio especial hipotecario en contra de la prenombrada parte demandada, de quien reclamó el pago de las siguientes prestaciones:

*“A.-La DECLARACION JUDICIAL DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO DEL CREDITO derivado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA de fecha 20 DE SEPTIEMBRE DEL 1999, ante la fe del C. LICENCIADO FRANCISCO JAVIER ALVARADO CASTILLO NOTARIO NUMERO 63 CON EJERCICIO EN ESTE CUARTO DISTRITO JUDICIAL Y RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD VALLE HERMOSO TAMAULIPAS, mediante Instrumento Publico *****) celebrado entre el ***** (*****) y la hoy parte demandada en términos de lo dispuesto en la CAPÍTULO TERCERO OTORGAMIENTO DE CREDITO Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO CLAUSULA PRIMERA. Del documento base de la acción (ANEXO 2), así como de conformidad con lo establecido por los artículos 44 y 49 de la LEY DEL ***** .*

*B.- El pago de la cantidad resultante de ***** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, p-r concepto de suerte principal, misma que a la fecha asciende a la cantidad de ***** esta fecha su equivalente a la cantidad del otorgamiento de crédito multiplicado por ***** , que se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal que es de \$84.55 por 30.4 que equivale a un mes, de conformidad con el estado de cuenta exhibido en esta demanda, ello en términos de lo pactado en la Cláusula PRIMERA del Contrato Base de la Acción, y en términos de lo establecido el artículo 44 de la Ley del Infonavit, en relación con los artículos 26 y 89 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 2°, 4°, 5° de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA).*

Cantidad que se incrementara en términos de lo pactado el CAPITULO TERCERO OTORGAMIENTO DE CREDITO Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO CLAUSULA PRIMERA el Contrato base de la Acción, y en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario General Vigente en la Ciudad de México antes Distrito Federal y que deberá ajustarse en Ejecución de Sentencia, en términos de los artículos 52 de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) en relación con el artículo 44 de la Ley del *****.

C.- El pago de los ***** INTERESES ORDINARIOS NO CUBIERTOS, y que es la cantidad de ***** Cantidad que resulta de los siguientes factos: Multiplicar el monto adeudado de ***** "Veces Salario Mínimo Mensual" por 30.4, factor que corresponde al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el VALOR DE UNIDAD DE MEDIDA DE ACTUALIZACIÓN para ***** denominada UNIDAD MIXTA ***** (UNI) equivalente a \$84.55 (OCHENTA Y CUATRO PESOS 55/100 M.N.) vigente al año 2020.

Cantidad que se incrementara en términos de lo pactado en la CAPITULO TERCERO OTORGAMIENTO DE CREDITO Y LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO CLAUSULA PRIMERA Y en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario General Vigente en la hoy Ciudad de México y que deben ajustarse en Ejecución de Sentencia, en términos de los artículos 5° de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) en relación con el artículo 44 de la ley del Infonavit.

D.- El pago de los DANOS y PERJUICIOS que se ocasionen al bien inmueble dado en garantía y mientras la parte demandada continúe con la posesión del bien hipotecado, mismos que deben ser cuantificados a juicio de peritos y en Ejecución de Sentencia.

E.- La Declaración Judicial de que los PAGOS REALIZADOS POR EL DEMANDADO Y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de la actora, en términos de lo establecido por el artículo 49 de la Ley del Infonavit.

F.- El pago de los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación.”

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, hizo cita de las disposiciones legales que estimó aplicables, concluyó con puntos petitorios, acompañó con su escrito los documentos que consideró conducentes y exhibió sendas copias de traslado para la parte contraria.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Segundo.- En el auto de radicación se acordó favorablemente tener por recibido el escrito inicial de demandada presentado por quien se ostentó como apoderada general para pleitos y cobranzas del instituto actor, reconociéndosele dicha personalidad y admitiéndose a trámite la demanda, ordenándose formar el expediente respectivo y emplazar a juicio a la prenombrada parte demandada en el domicilio señalado por la parte actora para tal finalidad, con las copias simples del escrito de la demanda y de los documentos anexados a la misma, debidamente sellados y rubricados, para que dentro del plazo de diez días, luego de que fuera emplazada, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Se tuvo a la parte actora además señalando domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, así como ofreciendo las documentales con las que pretendió justificar su personalidad y fundar su derecho, las cuales, se tuvieron por desahogadas en dicho proveído por su propia y especial naturaleza; haciéndose también del conocimiento de las partes que el Supremo Tribunal de Justicia del Estado contaba con opciones para resolver el conflicto legal planteado, por conducto de su Unidad Regional de Mecanismos Alternativos para la Solución de Conflictos, con residencia en esta ciudad, sin que ello implicara obstáculo para dar contestación a la demanda y demás obligaciones procesales derivadas del presente juicio.

Tercero.- En las constancias de emplazamiento respectivas, la actuario adscrita a este Cuarto Distrito Judicial en el Estado, hizo constar las diligencias que practicó para llamar a juicio a la prenombrada parte demandada, en el domicilio señalado por el instituto actor, en donde asentó que se cercioró de ser el lugar correcto por los anuncios oficiales de esta ciudad, así como por el dicho de la propia demandada *********, a quien por no identificarse, describió anotando su media filiación; por lo que la actuario procedió a emplazar a la demandada, corriéndole el traslado de ley, para que dentro del término de diez días produjera su contestación si a sus intereses conviniera, firmando en las actas correspondientes a dichas diligencias los que en ellas intervinieron y quisieron hacerlo.

Cuarto.- La parte demandada no produjo contestación dentro del plazo de los diez días concedidos para ello, a pesar de haber sido emplazada como consta en autos; por ende se le declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercer dentro del término de ley, teniéndosele por admitidos salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejaron de contestar.

Quinto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes; los primeros diez días para ofrecer y los diez días restantes para recibirlas y desahogarlas, constando en autos el cómputo probatorio correspondiente.

Sexto.- Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención; por ello enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando.

Primero.- El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente conflicto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo.- La vía especial hipotecaria en la que se tramitó este juicio, es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Tercero.- La personalidad como apoderada general para pleitos y cobranzas del *****, ostentada en este juicio por la Licenciada ***** se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada por el licenciado Felipe de Jesús Claudio Zacarias Ponce, Notario Público número 4, con residencia en la ciudad de México, del instrumento público número doscientos dieciséis mil, cuatrocientos seis de fecha diez de enero de dos mil diecinueve del protocolo a cargo del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

licenciado Cecilio González Márquez, notario público número ciento cincuenta y uno con ejercicio en la Ciudad de México; documento que tiene valor probatorio pleno en términos del artículos 325 y 397 del código procesal civil del Estado.

Cuarto.- En la especie se trata de un juicio hipotecario promovido por el *****, a través de su apoderada general para pleitos y cobranzas, la licenciada ***** en contra de la referida parte demandada; en donde la parte actora reclama como objeto principal del presente juicio las prestaciones transcritas previamente; lo anterior, ya que como fundamento de su acción aduce, en síntesis, que conforme a lo pactado en el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, básico de su acción, otorgó un crédito a la prenombrada parte demandada por la cantidad de *****, que se comprometió a destinar y destinó para la adquisición de un bien inmueble, respecto del cual constituyó garantía hipotecaria, en primera lugar y grado a su favor, quedando gravada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, con los siguientes datos de registro: Finca número *****, de este municipio.

Siendo el caso que la institución actora expone en su demandada, que la parte demandada dejó de cumplir con sus obligaciones de pago sin justificación legal alguna; por lo que, ante tal incumplimiento, asegura haberse actualizado el supuesto de vencimiento anticipado previsto en la cláusula octava de dicho contrato; lo cual aduce ocurrió a partir del mes de octubre de dos mil diecinueve.

Por ende demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido.

La parte demandada no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada para ello.

Quinto.- Para acreditar sus pretensiones, el instituto actor ofreció como de su intención, el siguiente material probatorio:

1).- Copia certificada del contrato de de compraventa, el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, del

protocolo a cargo del licenciado licenciado Francisco Javier Alvarado Catillo, notario público número sesenta y tres, contenido en el instrumento público***** de fecha veinte de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, celebrado entre el ***** , a través de su apoderado legal, como acreedor, y (demandado), como deudor; de cuyas cláusulas se desprende que tal crédito fue por la cantidad de ***** , para la adquisición de la vivienda ubicada en la ***** del Municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

Documento el anterior que así exhibido merece valor probatorio pleno conforme a lo establecido por los artículos 324, 325, fracción I y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, acorde a lo dispuesto por el artículo 89 numeral 2 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas; ya que tanto la aludida escritura pública como su copia certificada, descritas con antelación, constituyen documentos públicos cuya formación se encuentra encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un fedatario público revestido de fe pública en el ejercicio de sus funciones, autorizándolas con su firma y sello.

2).- Certificación de índice de titulares expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete, respecto la finca***** ya detallada con antelación, de cuyo contenido se colige que ante dicha institución la parte demandada aparece como propietario de dicho bien inmueble.

Documento que tiene valor probatorio conforme al artículo 325, fracción V, del código procesal civil del Estado, puesto que deriva de una certificación existente en el archivo del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, expedida por su directora, dentro de los límites de su competencia.

3).- Además de los anteriores documentos, obra en autos la confesión ficta relativa al reconocimiento tácito por parte de (demandado). al incurrir en rebeldía, debiéndose tener como ciertos los hechos sobre los cuales no generaron explícita controversia.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, toda vez que no se advierte la existencia de pruebas en contrario que desvirtúen las manifestaciones realizadas por la parte actora en su escrito de demanda, respecto de los hechos en los cuales hizo descansar sus pretensiones.

Sexto.- Una vez precisados los hechos configurativos de la acción y realizada la valoración de las pruebas ofertadas por la parte actora en líneas que anteceden, deberá dejarse puntualizado que los requisitos necesarios para reclamarse el pago de un crédito garantizado con hipoteca, a que hacen alusión los artículos 530 y 531 del Código de Procedimientos Civil del Estado se encuentran acreditados con toda saciedad, a saber:

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

y

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

Ello es así, porque por lo que hace al primer elemento de esta acción; el mismo se encuentra acreditado en autos con la documental pública que contiene el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, base de esta acción, cuyo valor fue precisado con antelación, pues en éste se hizo constar ante la fe notarial aludida el crédito hipotecario básico de esta acción, celebrado entre el instituto actor y la parte demandada, y que éste se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo los datos registrales antes precisados.

Mientras que, en cuanto al segundo de los requisitos referidos; también se encuentra acreditado con la mera exhibición del contrato de hipoteca materia de este juicio como y, preponderantemente, con la confesión tácita que se deriva del artículo 258 del código procesal civil del Estado, en el sentido de que, a través su la cláusula de rescisión, las partes establecieron expresa y terminantemente su voluntad de que además

de los casos en que la ley así lo ordenara, el instituto accionante podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo alguno al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deberían pagarse en los términos de tal contrato si la parte demandada no realizaba puntal e íntegramente, por causas imputables a la misma, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el supuesto de que le hubiese otorgado la prórroga prevista en tal contrato; y, en su demanda el instituto actor especifica que la parte demandada ha incumplido con tales pagos, a partir del mes de octubre de dos mil diecinueve.

En ese sentido, considerando que la parte demandada no contestó a ese respecto, no obstante haber sido emplazada para ello, es por lo que se tiene por acreditado que omitió realizar los pagos a los que alude el instituto actor, de conformidad con el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que en casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación se tendrán por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtúe dicha presunción.

Es orientador, el criterio sustentado del Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, Numero de Registro 2015342, Décima Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tesis (I Regional) 80.1 C (10a.), Libro 47, Octubre de 2007, Tomo IV, Pagina 2430, Tesis Aislada. Materia Civil, con rubro y texto siguiente:

“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

Por lo tanto, al acreditarse con los anteriores medios de convicción los requisitos necesarios para decretar la procedencia de esta acción, deberá declararse fundada la misma y exigirse el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en los términos de dicho contrato, pues el crédito otorgado a la referida parte demandada consta en escritura pública, debidamente registrada y ésta incumplió con sus responsabilidades de pago, dejando de realizar puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, dos pagos consecutivos de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de sus demás adeudos, como terminantemente se comprometió con el actor en el básico de la acción, con lo cual, se actualiza el supuesto hipotético previsto por el artículo 531, fracción II, del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas; juicio que tiene la finalidad de reclamar el pago de un crédito garantizado con hipoteca, ejercitando la acción real que se deriva de la constitución de tal gravamen.

Razones anteriores por las que deberá determinarse fundada la acción real hipotecaria promovida en este juicio por el *********, por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas, la licenciada *********, declarándose judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato básico de la acción, al no haber realizado la parte enjuiciada, puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, los pagos a que alude el instituto actor en su demanda; por ello, y atendiendo a que conforme al contrato base de la acción, la parte actora otorgó un crédito a la parte demandada por

la cantidad de *****, que se comprometió a restituir y así no lo ha hecho, resulta procedente condenar a la parte demandada, al pago de los meses correspondientes al adeudo manifestado y que es lo siguiente:

Al pago de ***** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (Ciudad de México), por concepto de deuda capital; cantidad anterior que deberá actualizarse en pesos al valor que tenga el salario mínimo al momento en que se liquide el pago del adeudo reclamado, previa regulación incidental que en su caso se realice en la etapa de ejecución de sentencia.

Al pago de intereses ordinarios y moratorios vencidos, más los que se continúen venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en términos pactados en el contrato fundatorio de esta acción, previa regulación incidental que en su caso se llegue a realizar en la etapa de ejecución de sentencia.

Asimismo, dado a que la presente sentencia deriva de una acción de condena, y ésta resulta adversa a los intereses del demandado, ello lo coloca en el supuesto hipotético establecido en el artículo 130 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por último, en términos del artículo 540 de la legislación procesal civil en comento, en caso de impago de las condenas que se impongan, deberá, procederse al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto cubrir lo condenado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

Resuelve.

Primero.- Resultó fundada la acción hipotecaria ejercida en el presente juicio, promovido por el *****, por conducto de su apoderada



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

general para pleitos y cobranzas, la licenciada ***** en contra de *****.

Segundo.- Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en el contrato básico de esta acción.

Tercero.- Se condena a la parte demandada, al pago de:

a).- La cantidad de *****; cantidad que resulte en pesos que será actualizada conforme al salario mínimo vigente el día en que se haga dicho pago al acreedor, según lo acordado en el contrato base de la acción, previa regulación incidental que en su caso se realice en la etapa de ejecución de sentencia;

y,

b).- Los intereses ordinarios y moratorios vencidos, más los que se continúen venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en términos pactados en el contrato fundatorio de esta acción, previa regulación incidental que en su caso se llegue a realizar en la etapa de ejecución de sentencia.

Cuarto.- Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas generadas por la tramitación del presente asunto.

Quinto.- En caso de impago de las condenas impuestas, procédase al remate del bien hipotecado y con su producto cúbrase lo condenado.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuó asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que da fe.

Notificandose la parte demandada, en esta propia fecha, en la que se publica la presente sentencia, por medio de estrados electrónicos, se

tiene por notificada de la misma, por tal medio, a la parte demandada, en virtud del apercibimiento efectuado en autos, en cuanto a que, por no haber señalado correo electrónico, las notificaciones personales se le harán por medio de estrados electrónicos.

La parte actora quedará notificada de la presente sentencia a través de la correspondiente cédula de notificación, que será enviada a través del correo electrónico, que para tales efectos ha proporcionado.

Enseguida se publicó en lista del día en el expediente 320/2020 Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 20 DE ENERO DE 2022) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.