



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

--- SENTENCIA NÚMERO: 146 (CIENTO CUARENTA Y SEIS).---

- - - En Altamira, Tamaulipas, a (11) once de Junio de dos mil veinticuatro (2024).-----

- - - VISTOS para resolver el expediente número 68/2024, 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 diecinueve de Enero de dos mil veinticuatro, compareció ante éste Juzgado la C. \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderada Legal del \*\*\*\*\* , demandando al C. \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones: “I. Del C. \*\*\*\*\* , la ejecución en preferencia de mi representada, de la hipoteca constituida en primer lugar y grado, sobre el bien inmueble objeto del crédito, el cual se identifica como casa habitación ubicada en la \*\*\*\*\* que se contiene en el mismo instrumento en que consta el contrato base de la acción, para que con su producto se pague preferentemente los conceptos reclamados en la presente demanda.-  
2.- Como consecuencia, solicito al C. \*\*\*\*\* , lo mencionado en el punto que antecede, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fonda Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por lo tanto, se reclama por concepto de Capital Insoluto o Suerte Principal, el pago de 112.5760 Veces Salarios Mínimos Mensual, el cual se deriva de la disposición del crédito

efectuada por la ahora demandada, conforme al contrato base de la presente. Dicha cantidad a la fecha del certificado de adeudos que se exhibe como anexo 3, la cual es equivalente a la cantidad de \$851,915.72 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS 72/100 M.N.), la cual resulta de multiplicar 112.5760 Veces Salarios Mínimos Mensual Vigente en el Distrito Federal por 30.40 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo vigente a la fecha en el Distrito Federal siendo \$248.93 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 93/100 M.N.) de conformidad con lo dispuesto en el Boletín expedido por el \*\*\*\*\*.

Cantidad que se incrementara en la misma proporción que se aumente el Salario Mínimo Diario Vigente de acuerdo a lo pactado en el contrato que da fundamento a esta demanda y que se actualizara en ejecución de sentencia.- 3.- Pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en Veces el Salario Mínimo Mensual que se encuentre Vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, por concepto de Intereses Ordinarios No Cubiertos, a razón del 5.10%, generados desde la fecha del incumplimiento, y calculados a una tasa sobre saldos insolutos, de conformidad con lo establecido en el CAPÍTULO SEGUNDO, DENOMINADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, DENTRO DE LAS CLÁUSULAS

FINANCIERAS EN SU CLÁUSULA PRIMERA NUMERAL 25, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de la Sentencia. El pago se deberá de solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contrata en "Veces el Salario Mínimo Mensual" vigente en el Distrito Federal, correspondiente al día en que se efectúe el pago total del adeudo.- 4.- Pago en Moneda Nacional (pesos) del equivalente en veces el Salario Mínimo Mensual que se encuentra Vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la liquidación total del adeudo, par concepto de Intereses Moratorios, a razón del 9.00% generados por los periodos comprendidos desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa de conformidad con lo establecido en el CAPÍTULO SEGUNDO, DENOMINADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, DENTRO DE LAS CLÁUSULAS FINANCIERAS EN SU CLÁUSULA PRIMERA NUMERAL 25, mas los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe de crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de la Sentencia. El pago se deberá de solventar al equivalente en Moneda Nacional multiplicando el monto de la obligación contraída en "Veces el Salaria Mínimo Mensual" vigente en el Distrito Federal, correspondiente al día en que se efectúe el

pago total del adeudo.- 5.- Como consecuencia del Vencimiento Anticipado que ha operado en el contrato base de la acción se reclama, que el importe de cualquier cantidad que haya sido cubierta por la ahora demandada, hasta la fecha en que se desocupe el inmueble que se describe en el siguiente punto, se aplicara a favor de mi mandante a titulo de pago por el uso y disfrute de la vivienda otorgada en garantía. conforme al articulo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el numeral 2311 del Código Civil Federal.- 6.- Con la finalidad de obtener el pago de las presentaciones anteriores, se demanda la ejecución de la Garantía Hipotecaria constituida y consignada en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, 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, constituyo Hipoteca en Garantía del Pago del Crédito concedido a su favor por mi representada.- 7.- En caso de que la parte demandada, se niegue a pagar el importe de las cantidades adeudadas y reclamadas, se decrete la ejecución forzosa de la garantía hipotecaria otorgado en primer lugar y grado por la ahora demandada a favor de mi representada, respecto del bien inmueble sobre el cual se constituyó Garantía Hipotecaria dentro del contrato base de la acción, a efecto de que con el importe que se obtenga con motivo de esa ejecución se liquide hasta donde alcance

lo adeudado.- 8.- El pago de los gastos y costas que originen con motivo de la tramitación del presente juicio”.- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables, acompañando los documentos base de la acción. - - - - -

- - - SEGUNDO: En fecha veintitrés de Enero de dos mil veinticuatro, 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 siete de Marzo de dos mil veinticuatro.- Por auto de fecha cinco de Abril 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 por auto del diecisiete de Abril del presente año, 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 veintiocho de Mayo 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 \*\*\*\*\* , celebrado por el \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* (trabajador).- 2.- Certificado de Adeudos de fecha 18 de Enero de 2024, expedida por el Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del \*\*\*\*\*3.-

Requerimiento de pago de fecha 31 de Mayo de 2023, 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.- - - - -

- - - 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 \*\*\*\*\*, celebrado por el  
\*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* (trabajador), por el importe de 111.0118  
veces salario mínimo mensual, en su equivalente a la cantidad de  
\$170,661.69 (CIENTO SETENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y  
SEIS PESOS 69/100 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 Contrato de Crédito con 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 del Contrato, 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 comprendidas desde el 20 de Enero de 2018, 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 18 de Enero de 2024, no impugnada, se estima que la causa de rescisión para el 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 CONTRATO DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre las partes contendientes, el día 7 de Mayo de 2007, por el importe de 111.0118 veces salario mínimo mensual, en su equivalente a la cantidad de \$170,661.69 (CIENTO SETE4NTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 69/100 M.N.).- Asimismo se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENAN, al demandado el C. \*\*\*\*\* , al pago del importe por concepto de capital insoluto o suerte principal de 112.5760 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, cuyo equivalente en moneda nacional es de la cantidad de \$851,915.72 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS 72/100 M.N.), por concepto de suerte principal; al pago de

intereses ordinarios no cubiertos a razón del 5.10% generados desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa sobre saldos insolutos, de conformidad con lo pactado en el contrato, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe del crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de sentencia; al pago de intereses moratorios a razón del 9.00% por los periodos comprendidos desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa de conformidad con lo establecido en el contrato base de la acción, más los que se sigan generando hasta la fecha total del importe del crédito y conforme a la liquidación que se realizara en ejecución de sentencia; quedando el pago de las amortizaciones cubiertas por la demandada a favor del Infonavit en términos de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del

\*\*\*\*\*.- 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 la 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 CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, celebrado entre las partes contendientes, el día 7 de Mayo de 2007, por el importe de 111.0118 veces salario mínimo mensual, en su equivalente a la cantidad de \$170,661.69 (CIENTO SETE4NTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 69/100 M.N.). - - - - -

- - - CUARTO: Asimismo, se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, al demandado el C. \*\*\*\*\* al pago del importe por concepto de capital insoluto o suerte principal de 112.5760 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, cuyo equivalente en moneda nacional es de la cantidad de \$851,915.72 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS 72/100 M.N.), por concepto de suerte principal; al pago de intereses ordinarios no cubiertos a razón del 5.10% generados desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa sobre saldos insolutos, de conformidad con lo pactado en el contrato base de la

acción, más los que se sigan generando hasta la fecha del pago total del importe del crédito y conforme a la liquidación que por dicho concepto se realice en ejecución de sentencia; al pago de intereses moratorios a razón del 9.00% por los periodos comprendidos desde la fecha del incumplimiento y calculados a una tasa de conformidad con lo establecido en el contrato base de la acción, más los que se sigan generando hasta la fecha total del importe del crédito y conforme a la liquidación que se realizara en ejecución de sentencia; quedando el pago de las amortizaciones cubiertas por la demandada a favor del Infonavit en términos de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del \*\*\*\*\*.

- - - 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 Proyectista, adscrito al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número ciento cuarenta y seis, dictada el (MARTES, 11 DE JUNIO DE 2024) por el JUEZ, constante de siete 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.