



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

---SENTENCIA NÚMERO 122-----

- - - En la Ciudad de Altamira, Tamaulipas a los seis días del mes de junio del año dos mil veintidós.-----

- - - **VISTOS** para resolver los autos del expediente número **00808/2014** relativo al Juicio Especial Hipotecario promovido por el ***** , ***** , ***** , ***** , cesionario de los derechos litigiosos del presente juicio, representado por el ***** , en contra de los *****
*****.

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

- - - **UNICO.**- Mediante escrito presentado ante la Oficialía Común de Partes, el día **(10) Diez de Octubre del año Dos Mil Catorce**, compareció el ***** , en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada ***** , demandando en la Vía Hipotecaria a los ***** de quien reclama las siguientes prestaciones.-----

- - -**a).**- El vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria del presente contrato en el que baso mi acción al entablar esta demanda en contra de los ***** .- **b).**- El pago de **108.560.86 UDIS (CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA PUNTO OCHENTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSION)** por su valor nominativo al día 28 de Febrero del 2012 da una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$559,565.45 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 45/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de **saldo insoluto**, según certificación expedida, por la contadora facultada por mi poderdante ***** la cual data de fecha 29 de Agosto del año 2014.- **c).**- El pago de la cantidad de **8,755.57 UDIS (OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)** da una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de

\$45,129.66 (CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 66/100 M.N.) dicha cantidad por concepto de **amortizaciones no pagadas**, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde junio del año 2010 hasta el mes de agosto del año 2014, según se acredita y se desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida el día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante ********* *********, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inicia.- **d).- El pago de 29,075.49 UDIS (VEINTINUEVE MIL SETENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE UNIDADES DE INVERSIÓN)** por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$149,866.53 (CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 53/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de **Intereses Vencidos** adeudados a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante ******* *******, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inicia.- **e).- El pago 6,460.00 UDIS (SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA PUNTO CERO CERO UNIDADES DE INVEERSION)**, por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$33,297.39 (TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 39/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de **Gastos de Administración** adeudados a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante ******* *******, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

se inició.- **f).**- El pago de **210.00 UDIS (DOSCIENTOS DIEZ PUNTO CERO CERO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$1,082.42 (UN MIL OCHENTA Y DOS PESOS 42/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de **Gastos de Cobranza Vencidos** adeudados a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante ******* *******, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inició.- **g).**- El pago de **2,490.94 UDIS (DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENA PUNTO NOVENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)** por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, da una cantidad de **5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$12,839.29 (DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de **Swap Vencidos** y no pagados adeudados a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante ******* *******, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inicia.- **g.-** El pago de **2,117.52 (DOS MIL CIENTO DIECISIETE PUNTO CINCUENTA Y DOS UNIDAES DE INVERSION)** por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$10,914.53 (DIEZ MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS**

53/100 M.N.) dicha cantidad por concepto de **Garantía de la Sociedad Hipotecaria Federal SHF Vencida** y no pagada adeudada a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante *********, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inicia.- **h)**- El pago de **47,479.80 UDIS (CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA UNIDADES DE INVERSIÓN)** por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de una cantidad de **5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$244,729.60 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS 60/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de ********* adeudada a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante *********, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inicia.- **i)**- El pago de **819.63 UDIS (OCHOCIENTOS DIECINUEVE PUNTO SESENTA Y TRES UNIDADES DE INVERSIÓN)** por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$4,224.70 (CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 70/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de ********* adeudada a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante *********, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

se inicia.- j).- El pago de **73.26 UDIS (SETENTA TRES PUNTO VEINTISÉIS UNIDADES DE INVERSIÓN)** por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$377.61 (TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 61/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de ********* adeudada a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante ********* *********, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inicia.- k).- El pago de **59.71 UDIS (CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y UNO UNIDADES DE INVERSIÓN)** por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$307.77 (TRESCIENTOS SIETE PESOS 77/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de ********* adeudada a mi representada, cuyo cálculo del período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante ******* *******, más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inicia. l).- El pago de **1,362.98 UDIS (MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)** por su valor nominativo al día 29 de Agosto del año 2014, de una cantidad de **\$5.154394 UDIS (CINCO PUNTO QUINCE, CUARENTA Y TRES NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** dando un equivalente en moneda nacional o pesos mexicanos a la fecha en que se hubo realizado la certificación de adeudo la cantidad de **\$7,025.34 (SIETE MIL VEINTICINCO PESOS 34/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de ********* adeudada a mi representada, cuyo cálculo del

período de las mensualidades vencidas lo son desde Junio del año 2010 hasta el mes de Agosto del año 2014, según se acredita y desprende de la certificación y/o estado de adeudo expedida al día 29 de Agosto del año 2014, por la contadora facultada por mi poderdante ***** , más las cantidades que se sigan venciendo hasta la total terminación del juicio que se inicia.- **m).**- La declaración judicial de la ejecución de hipoteca y de la garantía real que se describe en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.- **n).**- El pago de gastos y costos derivados que resulten de este juicio.- Estando su promoción ajustada a derecho se admitió a trámite en fecha **(21) Veintiuno de Octubre del Dos Mil Catorce**, ordenándose su radicación bajo el número de expediente **00808/2014** y registro en el libro de Gobierno respectivo, y que la escritura de hipoteca que se exhibe, cumple con los requisitos del artículo 531 Fracción I, de la Ley adjetiva Civil en Vigor. Con el auto y con efectos de mandamiento en forma, con apoyo en los artículos 532 Fracción I, 530, 533, 535, y relativos del ordenamiento legal citado, se ordenó que se expidiera la cédula Hipotecaria para su entrega a las partes, inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, y su publicación en el Periódico Local, precisándose a las partes que a partir de la fecha en que se entregará la Cédula Hipotecaria a los deudores, los inmuebles dados en garantía quedarían en depósito Judicial con todos sus frutos y con todos los objetos que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil en Vigor en el Estado, deban de considerarse inmovilizados y formando parte del bien inmueble, haciéndoles saber a la parte demandada, que con motivo del procedimiento que nos ocupa contrae la obligación y el carácter de depositario Judicial respecto a la finca hipotecada, así como de los frutos, y en caso de no aceptar dicho cargo el demandado, se designará depositario Judicial por parte del actor, que debería hacerse saber su nombramiento para su aceptación, que se procediera al avalúo de los bienes hipotecados; Con las copias simples de la demanda y de los documentos debidamente certificados por la Secretaría del Juzgado, se emplazará y corriera traslado a la parte demandada para que dentro del término de **diez días**, ocurriera ante el juzgado a producir su contestación a la demanda instaurada en su contra. En fecha **(03) Tres de Agosto del año Dos Mil Quince**; se ordeno emplazar a los demandados por medio de Edictos, que se publicarán en el periódico Oficial del Estado y en un diario de los de mayor circulación, por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

tres veces consecutivas y se fijarán además en los estrados de este Juzgado, haciéndole saber a dichos demandados que deberá presentar su contestación dentro del término de sesenta días, contados a partir de la fecha de la última publicación.- En fechas 01, 02 y 03 de Septiembre del Dos Mil Quince el Secretario de acuerdos de este Juzgado procedió a fijar en los estrados de este Juzgado los Edictos a fin de emplazar a los ***** , asimismo las publicaciones de los Edictos de emplazamiento realizadas en ***** , se llevaron a cabo en ***** y por último las publicaciones de los Edictos realizadas en ***** asimismo mediante certificación realizada por el Secretario de Acuerdos de este Juzgado en fecha **(10) Diez de Noviembre del Dos Mil Quince**, se hizo constar que transcurrió el término de (60) Sesenta días que le fueron concedidos al demandado para dar contestación a la demanda, según consta a foja 129 del presente sumario.- En fecha **10 de Marzo del año 2016**, se ordenó traer el expediente a la vista a fin de dictar **SENTENCIA**, la cual se dictó en fecha 30 de marzo del año 2016.- Mediante el auto de fecha **10 de agosto del 2020, se dejó insubsistente todo lo actuado a partir del auto de fecha 03 de agosto del año 2015**, visible a fojas 99 primer tomo del presente expediente y se ordenó entre otras cosas que se emplazara a juicio a los demandados en los términos establecidos en el auto de radicación, quedando subsistentes las actuaciones visibles a fojas 270 a la 301 del primer tomo de este expediente, que corresponden al escrito de fecha 08 de noviembre del 2016 y sus anexos, así como el auto de fecha 09 de noviembre del 2016, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del ***** , como cesionarios de los derechos de crédito del presente juicio.- Lo anterior en cumplimiento a lo ordenado en la ejecutoria dictada dentro del juicio de amparo **815/2019** del índice del Juzgado Noveno de Distrito en el Estado, emplazándose a juicio a los demandados conforme a lo ordenado por la autoridad federal, quienes dieron contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra e interpusieron **INCIDENTE DE FALTA DE PERSONALIDAD** de la parte actora, el cual se declaró **IMPROCEDENTE**, mediante la resolución de fecha **10 de mayo del año 2021**, confirmada en la resolución de fecha 24 de septiembre del 2021, dictada dentro del toca civil 71/2021, por el Magistrado de la Quinta Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del

Supremo Tribunal de Justicia del Estado.- Mediante el auto de fecha 04 de abril del año en curso, se fijo la litis, aperturándose el juicio a desahogo de pruebas por el término común de las partes de veinte días y una vez concluidos los períodos de pruebas y alegatos, se citó a las partes para oír la sentencia que en derecho corresponda, a lo cual se procede hacer en este momento en los siguientes términos:-----

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

---**PRIMERO**.- Este Juzgado es competente para conocer y decidir del presente asunto conforme a los artículos 172, 173, 182, 185, 192 fracción II, 195 fracciones II y III, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

---**SEGUNDO**.- Analizaremos las legitimación activa y pasiva, en el presente asunto, y tenemos que el ***** , en su carácter de Apoderado Legal de ***** , tiene la legitimación activa, toda vez que su representada celebró un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con los ***** a quienes se les denomino ***** respectivamente y toda vez que el presente juicio tiene el objeto de exigir el pago o la prelación del crédito garantizado con la Hipoteca. -----

- - -Teniéndose por reconocida la LEGITIMACIÓN del ***** , **como cesionario de los derechos de crédito del presente juicio**, mediante el auto de fecha 09 de noviembre del 2016, visible a fojas 301 primer tomo de este principal. -----

- - -Por lo que respecta a la legitimación pasiva, esta se da ya que los ***** , tienen la acción real del inmueble hipotecado en su contra.-----

- - -**TERCERO**.- La Vía intentada es la correcta, en virtud de que la demanda tiene por objeto exigir el pago de un crédito con vencimiento anticipado conforme a la ley, que se encuentra garantizado con hipoteca y se acredita la existencia de hipoteca constituida en escritura pública debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio, todo ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 470 fracción VIII en relación con los numerales 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, **DECLARÁNDOSE PROCEDENTE LA VIA**.- En apoyo a lo anterior se cita lo siguiente: TESIS: -----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

- - -“...Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VI, Octubre de 1997. Tesis: XIX. 1o. 13 C. Página: 806. “VÍA HIPOTECARIA, PROCEDENCIA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Una recta interpretación de los artículos 531, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles y 2294 del Código Civil, vigentes en Tamaulipas, llevan a concluir que para que proceda el juicio hipotecario es necesario que el contrato de crédito base de la acción conste en escritura pública debidamente registrada y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a los términos convenidos, o a la ley; de modo que si el contrato de hipoteca fue celebrado en escritura privada ante la presencia de testigos y ratificadas las firmas de éstos y los contratantes ante notario público, no se surte la vía hipotecaria para hacer valer el crédito o la acción real que de él se deriva, pues atento la trascendencia del patrimonio que se compromete para garantizar la obligación estipulada y su preferencia en el pago, la legislación civil ordena que el acto jurídico deba celebrarse ante la fe de un notario público, a quien ha sido encomendada la función de dar certeza y seguridad jurídica a los actos celebrados por los particulares” PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 88/97. Teresa I. Gómez González. 29 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Santiago Gallardo Lerma, secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Gonzalo H. Carrillo de León...”-----

- - -Se observa también que se cumplieron con los requisitos básicos de procedibilidad del juicio hipotecario, en virtud de que además de los requisitos genéricos para toda clase de juicios, el inmueble objeto de hipoteca se sujetó al presente juicio con la declaratoria de que se encuentra bajo depositaria judicial y la entrega de la cédula hipotecaria a las partes y la expedición de las correspondientes copias para su publicación y registro

- - -**CUARTO.-** Dispone el artículo 273 del Código De Procedimientos Civiles, para el Estado que “...**EL ACTOR DEBE PROBAR LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE SU ACCIÓN Y EL REO LA DE SUS EXCEPCIONES...**”. Y en tal virtud la actora, para acreditar los elementos de su acción exhibió en su escrito de demanda las siguientes probanzas: **1.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en la copia fotostática certificada de la Escritura *****.- A la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de haberse expedido por Fedatario dotado de fe publica, con la cual se acredita la personalidad con la que comparece el **C. *******, en su carácter de Apoderado Legal para Pleitos y Cobranzas de *****.- **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contenido en la Escritura ***** en ejercicio en este Segundo Distrito Judicial.- Probanza a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad a los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado.- **3.- DOCUMENTAL**

PRIVADA.- Consistente en la Certificación de Adeudo emitida el día (29) Veintinueve de Agosto del Dos Mil Catorce, por la ***** , contadora facultada por ***** , en la cual consta el adeudo que tienen el hoy demandados los ***** , derivado del crédito base de la acción, la cual se encuentra visible a fojas de la 43 a la 46 de este principal.- A la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 329, 330, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado.- **4.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en la copia

fotostática certificada de la Escritura ***** , cesionario de los derechos de crédito del presente juicio.- A la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- **5.-**

DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en la Escritura ***** .-

A la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, con la cual se acredita la cesión onerosa de derechos del crédito materia del presente juicio realizada por la parte actora a favor del cesionario ***** .- **6.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y **7.-**

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- Probanzas a las cuales se les otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 385, 386, 387, 411 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, en cuanto a que su eficacia jurídica se determinará en el sentido en que se pronuncie el presente fallo.- Por su parte los demandados no ofrecieron pruebas de su intención.-----

- - **-QUINTO.-** En el presente apartado se procede al estudio de los elementos de la acción intentada en el presente juicio.- Así tenemos que la parte actora ejercita la acción real hipotecaria para efecto de enajenar el inmueble hipotecado y con su producto cubrir el adeudo con él garantizado, siendo los elementos de dicha acción: A).- La existencia de un derecho real de hipoteca. B).- Que la hipoteca garantice una obligación principal. C).- Que dicha obligación principal sea exigible. D).- Que la obligación se hubiere incumplido.-----

---Los elementos de la acción en estudio se encuentran debidamente justificados en los autos del presente juicio tal y como se expone a continuación: En el presente caso se acredita que se celebró el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

HIPOTECARIA entre la persona moral denominada ***** , y los ***** , respecto del cual éstos últimos otorgaron hipoteca sobre el inmueble motivo de este juicio, en fecha **30 de Enero del 2004**, en el que se establecieron diversas obligaciones y condiciones en cuanto al crédito que fue otorgado por la cantidad de **132,159.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CERO CERO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, y que la forma de pago sería conforme a lo pactado en la **CLAUSULA OCTAVA** del referido contrato, así mismo al pago de intereses **ordinarios y moratorios** comprendidos en los términos contratados en el contrato y en el que los hoy demandados otorgaron en Garantía Hipotecaria del crédito otorgado sobre el bien inmueble identificado como: *****; Con lo cual queda justificado el primero de los elementos en estudio que es la existencia de un derecho real de hipoteca, toda vez que además del contrato de compra-venta celebrado por los ***** , como parte vendedora, con los ahora demandados ***** , se realizó el contrato de **APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado entre ***** , y los ***** , del que se desprende que la referida empresa les otorgó a los ***** , un crédito por la cantidad de **132,159.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CERO CERO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, sirviendo la hipoteca constituida sobre el bien inmueble antes descrito para garantizar la obligación de la acreditada de reembolsar al acreditante la cantidad antes referida, misma que constituye la obligación principal y con lo cual se tiene por acreditado el Segundo de los elementos de la acción en estudio.- Por cuanto se refiere al Tercero de los elementos de la acción en estudio y el cual consiste en que la obligación principal sea exigible, el mismo quedó debidamente acreditado en autos, toda vez que la parte demandada se obligó en el básico de la acción a pagar a la parte actora el crédito concedido, en los plazos condiciones pactados en el cual ambas partes contratantes acordaron en la cláusula **OCTAVA** del Contrato base de la acción, el cual acorde con la cláusula **DÉCIMA CUARTA**, en el supuesto de que el acreditado dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de Capital, Interés, comisión o cualquier otro adeudo conforme al citado contrato, **se daría por vencido anticipadamente** el plazo para el pago del

crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el citado contrato, luego bien, por lo que al haber incumplido la parte demandada en realizar el pago de las mensualidades en la forma y términos en que se obligó, de ahí deviene que se haga exigible la totalidad del crédito adeudado y con ello que se tenga por justificado el tercero de los elementos de la acción en estudio.- Y por lo que respecta al último de los elementos de la acción en estudio el mismo quedo justificado en autos en virtud de que la parte demandada no justificó estar al corriente en el pago oportuno de las parcialidades a que se obligaron en el contrato base de la acción, por lo que al no haber justificado estar al corriente se concluye que incumplieron en su obligación de pagar la cantidad adeudada dentro de los plazos y condiciones a que se obligaron en el básico de la acción.- - - - -

- - -Quedando debidamente acreditado en autos con la **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en Escritura ***** , como asociado en el protocolo de ***** de la que es Titular el ***** que celebraron por una parte ***** denominado como ***** y de otra parte ***** a quién se le denomino como ***** , la cual se encuentra debidamente valorada en el considerando que antecede, que el crédito hipotecario base de la acción fue transmitido a favor ***** , representado por el ***** , a través del Contrato de Cesión Onerosa de Crédito señalado. - - - - -

- - -**-SEXTO.-** Por cuanto hace a las excepciones interpuestas por los demandados ***** consistente en: **FALTA DE PERSONALIDAD EN EL ACTOR.-** Dicha excepción fue declarada **IMPROCEDENTE**, mediante la resolución de fecha 10 de mayo del año 2021, confirmada en la resolución de fecha 24 de septiembre del 2021, dictada dentro del toca civil 71/2021, por el Magistrado de la Quinta Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado. - - - - -

- - -Asimismo dichos demandados refieren que realizaron pagos parciales de sus obligaciones del crédito hasta que se les impidió pagar en ventanilla del banco.- Ofreciendo a fin de acreditar dicha excepción las siguientes probanzas: **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en 26 anexos consistentes en los recibos de pago expedidos por las instituciones bancarias *****.- Las cuales fueron objetadas por la parte actora en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

cuanto a su contenido y valor en su escrito de desahogo de vista de fecha 24 de marzo del 2022.- Manifestado en lo medular que **“...Que los diversos recibos de pago NO APARECE NINGUNO DE LOS MESES RECLAMADOS** descritos en la demandada inicial dentro del hecho número romano V, pues se reclaman los meses de Octubre, noviembre, diciembre del año 2011, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2012, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2013, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2014 y que Objeta en cuanto a su contenido y valor el alcance probatorio que se le pueda dar a los recibos exhibidos de supuestos pagos efectuados por la parte demandada, dado que **NO CONTIENEN EXACTAMENTE** el número de crédito *********...De tal forma que al no existir estampado el número de crédito hipotecario en el Boucher, no existe ninguna vinculación de referencia para que se allegue a que la identidad del recibo se haya aplicado a la cuenta hipotecaria de los demandados. De tal manera que al no existir un lazo que una la forma de pago con el número de crédito, es de decirse que no exista la **correcta aplicación al pago...**”; A ese respecto tenemos que analizado de conformidad con lo establecido en los artículos 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles los recibos de pago exhibidos por los demandados, de los mismos se desprende que los pagos consignados en dichas documentales fueron realizados en las siguientes fechas: 11 de febrero del 2004, 10 de marzo del 2004, 31 de mayo del 2004, 29 de junio del 2004, 28 de julio del 2004, 31 de agosto del 2004, 29 de septiembre del 2004, 29 de octubre del 2004, 29 de noviembre del 2004, 27 de diciembre del 2004, 28 de enero del 2005, 21 de marzo del 2005, 01 de abril del 2005, 05 de mayo del 2005, 10 de junio del 2005, 30 de junio del 2005, 13 de julio del 2005, 01 de agosto del 2005, 19 de agosto del 2005, 30 de agosto del 2005, 11 de octubre del 2005, 31 de octubre del 2005, 02 de diciembre del 2005, 04 de abril del 2007, 06 de agosto del 2010, 20 de julio del 2011; Por que no pueden ser aplicados a los pagos reclamados dentro del presente juicio que corresponden a los meses de **Octubre, noviembre, diciembre del año 2011, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto,**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

para su pago, condenando a los demandados los ********* *********, al pago de la cantidad de **108.560.86 UDIS (CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA PUNTO OCHENTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSION)** equivalente a la cantidad de **\$559,565.45 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 45/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de **saldo insoluto.-** Asimismo se condena a los demandados al pago de las siguientes cantidades: La cantidad de **8,755.57 UDIS (OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$45,129.66 (CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 66/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de **amortizaciones no pagadas.-** Al pago de **29,075.49 UDIS (VEINTINUEVE MIL SETENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$149,866.53 (CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 53/100 M.N.)** por concepto de **Intereses Vencidos.-** Al pago de **6,460.00 UDIS (SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA PUNTO CERO CERO UNIDADES DE INVERSION)**, equivalente a la cantidad de **\$33,297.39 (TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 39/100 M.N.)** por concepto de **Gastos de Administración.-** Al pago de **210.00 UDIS (DOSCIENTOS DIEZ PUNTO CERO CERO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente a la cantidad de **\$1,082.42 (UN MIL OCHENTA Y DOS PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de **Gastos de Cobranza Vencidos.-** Al pago de **2,117.52 (DOS MIL CIENTO DIECISIETE PUNTO CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$10,914.53 (DIEZ MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS 53/100 M.N.)** por concepto de **Garantía de la Sociedad Hipotecaria Federal SHF Vencida.-** Al pago de **47,479.80 UDIS (CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$244,729.60 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS 60/100 M.N.)** por concepto de **Garantía de la Sociedad Hipotecaria Federal SHF.-** El pago de **819.63 UDIS (OCHOCIENTOS DIECINUEVE PUNTO SESENTA Y TRES UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$4,224.70 (CUATRO MIL**

DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 70/100 M.N.) por concepto de

*******.- Al pago de 73.26 UDIS (SETENTA TRES PUNTO VEINTISÉIS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$377.61 (TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 61/100 M.N.)** por concepto de

*******.- Al pago de 59.71 UDIS (CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y UNO UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$307.77 (TRESCIENTOS SIETE PESOS 77/100 M.N.)** por concepto de

*******.- El pago de 1,362.98 UDIS (MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$7,025.34 (SIETE MIL VEINTICINCO PESOS 34/100 M.N.)** dicha cantidad por

concepto de *******.-** Asimismo y tomando en consideración que el resultado de la sentencia les fue adversa a los demandados se les condena al pago de los **gastos y costas del Juicio**, en términos de los artículos 1082, 1084 fracción III del Código de Comercio.-----

- - Sin que haya lugar a condenar a la parte demandada al pago **2,490.94 UDIS (DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENA PUNTO NOVENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$12,839.29 (DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** por concepto de **Swap Vencidos**, que reclama la parte actora en el inciso g) de su escrito inicial de demanda, toda vez que no se acreditó en autos que las partes haya pactado el pago de dicho concepto. - -

- - Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1256, 2269, 2270, 2271, 2275, 2276, 2279, 2282, 2283, 2289, 2292, 2296, 2297 del Código Civil; 2º, 4º, 68, 105, 109, 112, 113, 114, 115, 131 fracción III, 471, 472, 530, 531, 532, 539, 540, del Código de Procedimientos civiles en vigor, es de resolver y se:-----

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

- - **PRIMERO.-** La parte actora probó los hechos constitutivos de su acción, y la parte demandada no dio contestación a la demanda, en consecuencia;--

- - **SEGUNDO.-** Se declara **PROCEDENTE** el presente Juicio Especial Hipotecario, promovido por el C. ******* *******, en su carácter de Apoderado Legal de ********* y continuado por *********, representado por el ******* *******, cesionario de los derechos litigiosos del presente juicio, en contra de los ******* *******.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

- - -**TERCERO.**- En virtud de lo anterior, se da por **RESCINDIDO** el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, y por ende vencido anticipadamente el plazo para su pago, condenando a los demandados los ********* *********.- Así como al pago de las siguientes cantidades: La cantidad de **108.560.86 UDIS (CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA PUNTO OCHENTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSION)** equivalente a la cantidad de **\$559,565.45 (QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 45/100 M.N.)** por concepto de **saldo insoluto.**- Al pago de la cantidad de **8,755.57 UDIS (OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$45,129.66 (CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 66/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de **amortizaciones no pagadas.**- Al pago de **29,075.49 UDIS (VEINTINUEVE MIL SETENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$149,866.53 (CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 53/100 M.N.)** por concepto de **Intereses Vencidos.**- Al pago de **6,460.00 UDIS (SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA PUNTO CERO CERO UNIDADES DE INVEERSION)**, equivalente a la cantidad de **\$33,297.39 (TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 39/100 M.N.)** por concepto de **Gastos de Administración.**- Al pago de **210.00 UDIS (DOSCIENTOS DIEZ PUNTO CERO CERO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente a la cantidad de **\$1,082.42 (UN MIL OCHENTA Y DOS PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de **Gastos de Cobranza Vencidos.**- Al pago de **2,117.52 (DOS MIL CIENTO DIECISIETE PUNTO CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$10,914.53 (DIEZ MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS 53/100 M.N.)** por concepto de ********* **Vencida.**- Al pago de **47,479.80 UDIS (CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$244,729.60 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS 60/100 M.N.)** por concepto de *********.- El pago de **819.63 UDIS (OCHOCIENTOS DIECINUEVE PUNTO SESENTA Y TRES UNIDADES DE INVERSIÓN)**

equivalente a la cantidad de **\$4,224.70 (CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 70/100 M.N.)** por concepto de *********.- Al pago de **73.26 UDIS (SETENTA TRES PUNTO VEINTISÉIS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$377.61 (TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 61/100 M.N.)** por concepto de *********.- Al pago de **59.71 UDIS (CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y UNO UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$307.77 (TRESCIENTOS SIETE PESOS 77/100 M.N.)** por concepto de *********.- El pago de **1,362.98 UDIS (MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a la cantidad de **\$7,025.34 (SIETE MIL VEINTICINCO PESOS 34/100 M.N.)** dicha cantidad por concepto de ********* .-----

- - **-CUARTO.-** Por último se condena a los demandado al pago de los **gastos y costas** originados por la tramitación del presente juicio, en virtud de que dicho fallo les fue adverso de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.-

---**QUINTO.-** Sin que haya lugar a condenar a la parte demandada al pago 2,490.94 UDIS (DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENA PUNTO NOVENA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN) equivalente a la cantidad de \$12,839.29 (DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.) por concepto de *********, que reclama la parte actora en el inciso g) de su escrito inicial de demanda, toda vez que no se acreditó en autos que las partes haya pactado el pago de dicho concepto.- - - - -

-**SEXTO.-** En consecuencia se ordena rematar en su oportunidad en pública almoneda el Bien inmueble el cual se identifica como: ********* - - -

- - **-NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma la **LICENCIADA ROXANA IBARRA CANUL, JUEZA CUARTA DE PRIMERA INSTANCIA DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO**, actuando con la Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA ZULMA YARITZA SALAS RUBIO**, que autoriza.- DOY FE.-----

LIC. ROXANA IBARRA CANUL

JUEZA DEL JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL

LIC. ZULMA YARITZA SALAS RUBIO

SECRETARIA DE ACUERDOS

- - - Enseguida se hace la publicación de Ley.- CONSTE.-----

L'RIC/l'mjmc



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO
EXPEDIENTE NUMERO 808/2014
SENTENCIA

- - -La Licenciada MA. DE JESUS MORALES CERDA, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO CUARTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 122 dictada el (LUNES, 6 DE JUNIO DE 2022) por la JUEZA LICENCIADA ROXANA IBARRA CANUL, constante de 18 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, información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

sentencia

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.