



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: 108

En la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **veintiséis de mayo de dos mil veintitrés**.

V I S T O S para resolver los autos que integran el expediente Número **00046/2023**, relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por el ciudadano Licenciado *********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del *********, en contra del ciudadano *********, lo promovido por las partes, lo actuado por este juzgado, cuanto de autos consta, convino, debió verse; y,

R E S U L T A N D O:

ÚNICO:- Que ante este juzgado compareció por escrito recibido en fecha **dos de febrero de dos mil veintitrés**, el ciudadano licenciado *********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del *********, promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO**, en contra del ciudadano *********, de quien reclamó las siguientes **prestaciones:** " **A).**- La Declaración Judicial en donde se decrete el vencimiento anticipado del plazo para el pago total del crédito del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria celebrado entre el demandado y mí representada con fecha 29 de Abril del Año 2003. Como consecuencia de lo anterior: **B).**- El pago de la cantidad que resulte 120.8720 VSM (VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL), y que a la fecha la cuantificación en moneda nacional nos resulta como saldo el de ********* Calculados hasta el mes de Abril del dos mil dos mil veintidós por concepto de suerte principal, los que se sigan venciendo hasta la totalidad del presente Juicio. Dicha cantidad se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal que en el presente año es de ********* por 30.4 para obtener el salario mínimo mensual, mismo que se multiplica por las veces salario mínimo mensual que la parte demandada adeuda a la fecha a mi representada. La cantidad demandada en veces salario mínimo mensual arriba mencionada se actualizará de acuerdo al salario mínimo vigente al momento de dar cumplimiento con la sentencia definitiva que en su momento dicte su Señoría, lo cual se realizará en ejecución de sentencia. **C).**- El pago de la cantidad que resulte de 36.3850 VSMM (VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL), por

concepto de intereses ordinarios no cubiertos sobre saldos insolutos mismos que equivalen la cantidad de \$191,212.19 (Ciento noventa y un mil doscientos doce pesos 19/100 M.N.), mismos que se cuantifican a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el mes de Abril del dos mil veintidós, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente Juicio. Dicha cantidad se obtiene de multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal que en el presente año es de ***** Por 30.4 para obtener el salario mínimo mensual, mismo que se multiplica por las veces salario mínimo mensual que nuestra representada le otorgó como crédito a la parte demandada. La cantidad demandada en veces salario mínimo mensual mencionada se actualizara de acuerdo al salario mínimo vigente al momento de dar cumplimiento con la sentencia definitiva que en su momento dicte su Señoría, lo cual se realizara en ejecución de sentencia. **D).**- El pago de la cantidad que resulte en su equivalente en Veces Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón del 9.00 % anual, mismo a que se cuantificaran en el Incidente de Liquidación respectivo en el momento procesal oportuno, calculados desde la fecha de incumplimiento de pago y los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto. **E).**- En caso de que el ahora demandado no realice el pago de lo debido, se proceda al trance y remate del bien inmueble hipotecado, para que con su producto se haga el pago de lo adeudado a mi poderdante. **F).**- El pago de los gastos y costas que originen con motivo de la tramitación el presente juicio.” (sic)

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial.

Por auto de **nueve de febrero de dos mil veintitrés**, se tuvo por **radicado** el presente juicio, ordenándose **emplazar** a la parte demandada, lo cual se hizo mediante diligencia de **diez de abril de dos mil veintitrés**, en los términos de Ley. Por auto de **diecinueve de mayo de dos mil veintitrés**, se declaró la **rebeldía** de la parte demandada, al no producir su contestación de demanda, por lo que se le tuvo por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, salvo prueba en contrario, y se citó a las partes para **oír sentencia**, la que es el caso de pronunciar, bajo el siguiente, y,



CONSIDERANDO:

ÚNICO:- Establecen los artículos 530 y 531, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca. 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 al contrato de hipoteca, o a la ley.

En el presente caso compareció el ciudadano licenciado *********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada *********, demandando en la vía hipotecaria al ciudadano *********, reclamando las prestaciones descritas en el resultando Único de esta sentencia, argumentando como **HECHOS** de su demanda los siguientes: "...**1.-** El día 29 (veintinueve) de abril del 2003 (dos mil tres), la parte demandada el **C. *******; celebro con mi representada *********) UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, del bien Inmueble Ubicado **EN LA CALLE *******", entre las calles *********, como consta en el documento que se anexa como base de la acción; Instrumento Público Número 14674 (Catorce mil seiscientos setenta y cuatro) pasado ante la Fe del Notario Público la C. Lic. ********* C. Notaría Pública Número 206, en ejercicio en la Ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas. Por el cual se otorgó a la parte demandada un crédito con Número *********, por la suma equivalente a 133.00000 (ciento treinta y tres punto ceros) Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal. La parte demandada se obligó y acepto que el Saldo del Crédito se ajustaría cada vez que se modificaran los salarios mínimos incrementándolos en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. De lo anterior se deriva la Certificación de Adeudos con fecha de Emisión al día 22 de Abril del 2022 que corresponde al Saldo final del periodo de fecha 01 de Abril del 2022, la cantidad de ********* **2.- LA PARTE DEMANDADA** de conformidad con el

documento base en el Capítulo de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, aceptó pagar el crédito mediante los descuentos de su salario integrado y de acuerdo a la periodicidad en que se pague y autorizó a su patrón para que a partir del día siguiente a aquel en que el Patrón haya recibido el aviso de Retención de descuentos que gire el Infonavit, empiece a realizar los descuentos de su salario, para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito. Mi representada se obligó a traducir los abonos en múltiplos de Salario Mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la amortización. **3.-** En el Contrato de Otorgamiento de crédito del documento base, el demandado se obligó a que en caso de deja de cubrir por causas imputables a él algún pago para cubrir las amortizaciones de su crédito, pagaría las mensualidades omisas, que se traducirán en múltiplos de salario mínimo mensual vigente durante todo el periodo al que corresponda la omisión, más un interés moratorio del 9.00 % por ciento anual. **4.-** En el contrato de Otorgamiento de crédito del documento base, el demandado se obligó a que, si dejaba de percibir su salario por cualquier causa, salvo los casos de prórroga para el pago de su crédito, tendría la obligación de seguir amortizando el crédito otorgado. **5.-** En la cláusula **SÉPTIMA. PRORROGA EN EL PAGO DEL CREDITO**. Cuando el Trabajador deje de prestar sus servicios a un patrón, independientemente de que exista litigio en trámite sobre la subsistencia de la relación de trabajo, el Infonavit, a petición expresa del trabajador, le otorgará a partir de esa fecha prórrogas en los pagos de amortización que tengan que cubrir por concepto de capital e intereses ordinarios para tal efecto, el trabajador deberá solicitar la prórroga por escrito a el Infonavit en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que deje de prestar sus servicios. Dichas prórrogas tendrán un plazo máximo de doce meses cada una, sin exceder en su conjunto más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación de trabajo. Durante el término en que el trabajador goce cualquiera de las prórrogas a que se refiere la presente estipulación, los pagos de intereses ordinarios que se generen se capitalizarán al saldo insoluto del crédito. El tiempo transcurrido durante la vigencia de cualquiera de las prórrogas aquí previstas, no se tomará en cuenta para los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

efectos de la liberación del saldo al término de treinta años de pagos efectivos o trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales, a que se refiere la Cláusula Cuarta de este capítulo. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 41 la LEY DE INFONAVIT, cuando el Trabajador no haya solicitado prórroga, o al término de esta, deberá realizar directamente los pagos de su crédito hasta en tanto no se encuentre sujeto a una nueva relación laboral, dando aviso de ello al instituto de ésta última situación. 6.- En la cláusula **DÉCIMA- SEGURO DE DAÑOS** el trabajador autoriza a el Infonavit para que con cargo al monto del crédito otorgándose constituya una protección contra daños en la vivienda que en este acto se hipoteca, o que contrate con una Institución un seguro a favor del Infonavit, que cubra los riesgos de incendio, terremoto e inundación, por el valor que se estime para la parte destructible del inmueble, exceptuando de esta cobertura los efectos personales, enseres y muebles contenidos en la vivienda esta Protección contra daños en la vivienda estará en vigor por todo el tiempo en que permanezcan insolutos los adeudos a favor de Infonavit. El demandado autorizo a mi mandante para que, con cargo al monto del crédito otorgado, constituya una protección contra daños en la vivienda materia de la garantía hipotecaria que cubra los riesgos de incendio, terremoto e inundación, a favor de mi representada. Esta protección estará presente por todo el tiempo en que permanezcan insolutos los adeudos a favor del NFONAVIT. Este seguro contratado, al constituirse es para indemnizar al demandado en caso de la actualización de los riesgos antes mencionados y al ya incorporarse o formar parte del crédito total otorgado a la demandada, es una prestación reclamada ya generada desde el mismo momento del otorgamiento del crédito y por ende solo debe de condenarse a su pago, ya que será procedente en cuanto se declare procedente la acción intentada. 7: En la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE RESCISIÓN-** Del contrato de Otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria el demandado convino que "EL INFONAVIT" podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al "ADQUIRIENTE" ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital,

los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deberán pagársele en los términos de este contrato si: **A).**- "EL TRABAJADOR" le diera al crédito un fin distinto del convenido. **B).**- Los datos proporcionados por "EL TRABAJADOR" en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos presentados a "EL INFONAVIT" son falsos. **C).** "EL TRABAJADOR" no realice puntual e íntegramente por causas imputables a él, 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 caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado "EL INFONAVIT" podrá asimismo requerir a "EL TRABAJADOR" el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorias en los términos convenidos en este instrumento, así como los gastos de cobranza que se causaren. **D).**- "EL TRABAJADOR" no paga los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de dos bimestres continuos o tres discontinuos en el curso de 1 (uno) año. **E).**- "EL TRABAJADOR" grava o transmite total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado sin permiso previo y por escrito de "EL INFONAVIT". **F).**- "El inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por un acreedor de "EL TRABAJADOR" o de limitación, afectación o gravamen, decretado por cualquier autoridad. **G).**- "EL TRABAJADOR" no mantiene en buen estado el inmueble objeto de la garantía hipotecaria, que por este instrumento se constituye no impide cualquier daño, deterioro, menoscabo o afectación a dicho inmueble y no repara o restaura estos incluso cuando se produzca por hecho fortuito o causa de fuerza mayor, debiendo actuar para estos efectos con diligencia. **H).**- "EL TRABAJADOR" faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones convenidas en este instrumento. **8.-** Como se ha establecido en los hechos que anteceden LA PARTE DEMANDADA obtuvo un crédito hipotecario, el cual ha dejado de amortizar a partir del 31 del mes de MAYO del dos mil diecinueve, más las que se siguieren venciendo a partir de la tramitación del presente Juicio, hecho que se acredita con la CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS, actualizado hasta el mes de Mayo del 2022, que se anexa a la presente, por ende se actualizó el supuesto de la causal de rescisión prevista en la CLAUSULA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

VIGÉSIMA PRIMERA del contrato base de la acción, hipótesis consistente en más dos mensualidades omisas imputables al demandado mencionada en el hecho anterior. **9.-** La Parte demanda tampoco está en alguno de los supuestos de prórroga que lo excepcione de cumplir con el pago al que está obligado. La parte demandada al solicitar su crédito y como también es de explorado derecho Y además es un hecho público que no necesita prueba, el INFONAVIT otorga créditos a las personas que tienen una relación laboral, por ende el demandado a la fecha en que se le otorgo el crédito cuyo pago hoy se reclama, está sujeto a una relación laboral, de ahí que al no haber realizado amortizaciones, sea imputable solo al demandado, ya que si causa baja o cambio de patrón, tenía la obligación de notificarlo por escrito, lo que no ocurrió, de ahí que no se haya registrado ninguna amortización para el pago del crédito. Igualmente es un hecho público que todos los patrones están obligados a enterar los descuentos que por ley deben de hacerse a sus trabajadores. **10.-** El demandado tampoco realizo el aviso por escrito al INFONAVIT e algún cambio de patrón, encuadrándose en la causal de mérito señalada en el hecho 9 que antecede, ya que la demandada incumplió con su obligación de pago, ya que el hecho de no amortizar, ni tampoco avisar por escrito e algún cambio de patrón, solo comprueban el incumplimiento de la demandada. Lo anterior se acredita con la Certificación de Adeudos que se exhibe en esta demanda. **11.-** Así mismo, en el Capítulo segundo del Contrato de Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial cláusula PRIMERA del mismo, documento base en cuestión, se convino en garantizar el pago del crédito constituyendo hipoteca en primer lugar a favor de mi representada sobre la vivienda descrita en el capítulo segundo, CLAUSULA PRIMERA el documento base, localizada en ubicado EN LA CALLE ***** , DEL MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS; con los siguientes antecedentes registrales, FINCA NUMERO ***** , el cual corresponde a la hipoteca a favor de ***** , con fecha de 06 de OCTUBRE del 2008. **12.-** Es el caso que el enjuiciado no ha pagado las cantidades adeudadas, no obstante las gestiones extrajudiciales intentadas para su cobro, por lo cual me constituí en el domicilio de la Parte demandada el 17 de febrero del 2022, en compañía de dos testigos

los C.C.***** con domicilio en calle Manzanos no. 514 del Fraccionamiento valles del Paraíso en Nuevo Laredo Tamaulipas código postal 88293 y ***** , con domicilio en calle ***** , personas a quienes me comprometo a presentar el día y hora que su señoría señale -para el desahogo de dicha probanza y con la cual se acredita la negativa de pago del demandado no obstante la gestión extrajudicial que se le hizo, guardando relación con todos y cada uno de los hechos referidos en la presente demanda..." (sic).

Por su parte, el demandado ***** , no produjo su contestación de demanda, por lo que se le tuvo por acusado su rebeldía y por admitidos los hechos de la demanda que se dejó de contestar, salvo prueba en contrario.

Obran como pruebas ofrecidas y desahogadas por la parte actora las siguientes:

La **DOCUMENTAL PUBLICA**:- consistente en la copia certificada por el ciudadano licenciado ***** , Notario Ochenta y siete de la ciudad de México, de fecha once de mayo de dos mil veintidós, levantado en el Libro de Registros de Cotejos del Protocolo a su cargo el Registro número trece mil setecientos cuarenta y uno, del libro número setenta y cuatro, que corresponde fiel y exactamente al instrumento número ciento siete mil doscientos setenta, del **Libro número tres mil doscientos noventa y tres**, ante la fe del Licenciado ***** , Titular de la Notaría Número ochenta y siete de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número noventa y ocho de la que es titular el licenciado***** , documento en el que se contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado a favor del licenciado ***** , de fecha **primero de febrero de dos mil veintidós**.

Prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397, del Código de Procedimientos Civiles, y con el cual se tiene por acreditada la personalidad del referido profesionista, como Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del ***** , para promover el presente juicio.

De igual forma obra la **DOCUMENTAL PUBLICA**:- Consistente en la copia certificada por el licenciado ***** , Titular de la Notaría número veinticuatro de la Ciudad de México, de fecha veintisiete de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

febrero de dos mil dieciocho, con número de registro siete mil quinientos cincuenta y seis, que corresponde fiel y exactamente al primer testimonio de la escritura número catorce mil seiscientos setenta y cuatro, volumen número **DCLXXIX**, de fecha veintinueve de abril de dos mil tres, levantado ante la Licenciada *********, Notario Público número 206 (doscientos seis), en ejercicio en el Primer Distrito Judicial, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la cual se tiene por acreditado la existencia de los siguientes actos jurídicos **TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO**, así como **OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, este último celebrado por el demandado con el *********, e inscrito debidamente en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, tal como se advierte del apendice, con los siguientes datos sección segunda, número 1104, legajo 1-023, fecha 06/03/2004; y mediante el cual en la cláusula primera del capítulo tercero, inciso B), del contrato base de la acción, la demandante le otorgó a *********, un crédito número *********, que corresponde al paquete número *********, cuyo crédito por la cantidad de 133.0000 (ciento treinta y tres punto cero cero cero veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, que equivalía en esa fecha a un monto de *********, el cual habría de reintegrar en un plazo de treinta años, en la forma y términos pactados en el contrato base de la acción; asimismo se desprende que el trabajador se obligó al pago de intereses ordinarios y moratorios, conforme a las **CLAUSULAS PRIMERA Y TERCERA del contrato base de la acción**; asimismo se pactó en el multicitado Contrato en su **CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA**, como causa de **RESCISIÓN** y por ende, cancelación del crédito, en el punto número 1).- si el trabajador deja de cubrir, por causas imputables a el, dos pagos consecutivos, o tres o consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de las prorrogas previstas en la clausula séptima del contrato, y que el *********

requerirá al trabajador, el pago de las amortizaciones omisas, más intereses moratorios, como en el presente caso aconteció.

Así mismo, de la documental antes descrita se estableció que el contrato base de la acción quedó debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro: Sección II, número 04, Legajo 1023, de fecha 06 de marzo del 2004, esto conforme a la certificación expedida por el Instituto Registral y Catastral, el **cinco de enero de dos mil veintitrés**; anterior certificación a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y de la cual también se observa que la finca *****, identificada como ***** con las medidas y colindancias *****, clave Catastral: *****, cuenta con gravamen, consistente en HIPOTECA a favor de *****, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por un monto de *****, equivalentes a 133.0000 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, con un plazo de 30 años.

Aunado a ello se corrobora lo anterior con la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en certificación de adeudos, expedido por el licenciado *****, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, que contiene el desglose de las cantidades y conceptos adeudados por la parte demandada; del cual se desprende el adeudo que tiene el demandado con relación al crédito otorgado por el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**, resultante al día **veintidós de abril de dos mil veintidós**.

Prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, acreditándose con éste que la parte demandada dejó de cubrir los pagos convenidos, adeudando la cantidad que reclama la actora como suerte principal, intereses ordinarios y moratorios, por lo que dicho incumplimiento conforme a la **CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA**, del contrato base de la acción, es causa de cancelación del crédito, así como de rescisión de contrato, por haberlo así pactado las partes.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Obra también la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en requerimiento de pago, realizado por el licenciado *****, Apoderado Legal del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (*****), asistido de ***** y *****, como testigos, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintidós, del cual se desprende que se le requirió al ciudadano *****, el pago de 63 mensualidades omisas.

Prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, acreditándose con éste que la parte demandada fue requerida por la actora para que efectuara el pago de las 63 mensualidades omisas.

Así mismo, se cuenta con la **PRESUNCIÓN LEGAL y HUMANA y la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, que se hizo consistir en todas las constancias de autos que integren el expediente, en cuanto favorezca a los intereses de la actora; medios de convicción que se tiene por desahogados por su propia y especial naturaleza y los cuales tienen valor probatorio de acuerdo a lo estipulado en los artículos 392 y 411, del Código Procesal Civil.

Por lo tanto, habiendo quedado debidamente acreditado que la parte demandada incumplió lo pactado en el contrato base de la acción, la actora está facultada conforme a la **CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA** para dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago del adeudo y requerir las amortizaciones omisas, más intereses moratorios en los términos de este contrato, garantizado con hipoteca.

Por lo que se declara procedente el presente juicio hipotecario y en consecuencia, se declara judicialmente el vencimiento anticipado del **contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, materia de este juicio y se condena a la ciudadana *****, a pagar a la parte actora, dentro del término de **cinco días hábiles**, la cantidad de **120.8720 veces el salario mínimo mensual vigente en el distrito federal**, que equivale a *****, por concepto de **suerte principal** al día **22 de abril de 2022**.

Así mismo, se condena al ciudadano ***** a pagar a la parte actora, la cantidad de **36.3850 veces el salario mínimo mensual**

vigente en el distrito federal, que equivale a \$*****, por concepto de **intereses ordinarios** no cubiertos sobre saldos insolutos, al día **22 de abril de 2022**, más los que se sigan generando hasta solución del juicio.

De igual manera se condena al ciudadano ***** a pagar a la parte actora, **intereses moratorios** vencidos y que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, a razón del tipo de interés pactado en la **CLÁUSULA PRIMERA**, del multicitado contrato, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; y,

Por último, se condena al ciudadano ***** al pago de los **gastos y costas judiciales**, en favor del actor que hubiere originado la tramitación del presente juicio, los cuales serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia, conforme a lo dispuesto por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; este último concepto con apoyo en en la **Tesis: 1a./J. 44/2019 (10a.) con Registro digital: 2020955; Instancia: Primera Sala; Décima Época; Materias(s): Civil; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 72, Noviembre de 2019, Tomo I, página 241; Tipo: Jurisprudencia**, la cual dice lo siguiente:

COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. SE ACTUALIZA SU CONDENAS PARA CUALQUIERA DE LAS PARTES A QUIEN LA RESOLUCIÓN DESFAVOREZCA COMPLETAMENTE (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y DURANGO).

Los artículos 140, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chiapas y 140, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Durango, establecen la hipótesis para la condena en costas en juicios hipotecarios, las cuales tienen fundamento, por una parte, en la teoría del vencimiento puro y, por otra, en la de la compensación o indemnización, a partir de las cuales las legislaturas locales establecieron dos elementos objetivos para la procedencia de la condenación en costas en primera instancia: a) que el actor demuestre su pretensión y, por ende, se condene al demandado, y; b) que el actor intente el juicio y no obtenga sentencia favorable, habiendo obligado al demandado a someterse a un proceso de manera injustificada. En ambos casos, procede



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

el pago de costas en la primera instancia a cargo de a quien desfavorece totalmente la resolución dictada en este tipo de juicios. Esto es, el demandado condenado o el actor que intentó el juicio y no probó plenamente su acción, incluso cuando dicho perjuicio hubiere derivado de la revocación ordenada en el recurso de apelación por el tribunal de alzada, en cuyo caso no se actualiza el supuesto de "dos sentencias conformes de toda conformidad".

Tesis de jurisprudencia 44/2019 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de **cinco de junio de dos mil diecinueve**.

Esta tesis se publicó el viernes 08 de noviembre de 2019 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 11 de noviembre de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

No realizándose el pago dentro del improrrogable término de **cinco días hábiles** siguientes al de la firmeza de este fallo, procédase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y con su producto páguese al actor el monto de su crédito, mas accesorios aquí sentenciados.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO:- Ha procedido el presente **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por el ciudadano Licenciado ********* en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada *********, en contra del ciudadano *********.

SEGUNDO:- La parte actora probó los hechos constitutivos de su acción. La parte demandada no se excepcionó. En consecuencia:

TERCERO:- Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del **contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, celebrado por las partes de este juicio, en fecha **veintinueve de abril de dos mil tres**.

CUARTO:- Se condena al ciudadano *********, a pagar a la parte actora, dentro del término de **cinco días hábiles**, la cantidad de **120.8720 veces el salario mínimo mensual vigente en el distrito**

federal, que equivale a *********, por concepto de **suerte principal** al día **22 de abril de 2022**.

Así mismo, se condena al ciudadano ********* a pagar a la parte actora, la cantidad de **36.3850 veces el salario mínimo mensual vigente en el distrito federal**, que equivale a **\$*******, por concepto de **intereses ordinarios** no cubiertos sobre saldos insolutos, al día **22 de abril de 2022**, más los que se sigan generando hasta la solución del juicio.

De igual manera se condena al ciudadano ********* a pagar a la parte actora, **intereses moratorios** vencidos y que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, a razón del tipo de interés pactado en la **CLÁUSULA PRIMERA**, del multicitado contrato, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; y,

Por último, se condena al ciudadano ********* al pago de los **gastos y costas judiciales**, en favor del actor que hubiere originado la tramitación del presente juicio, los cuales serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia, conforme a lo dispuesto por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado

QUINTO:- No realizándose el pago dentro del improrrogable término de **cinco días hábiles siguientes al de la firmeza de este fallo**, procédase al remate del bien hipotecado conforme a las reglas de la ejecución forzosa, y con su producto páguese al actor el monto de su crédito mas accesorios aquí sentenciados.

SEXTO:- 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.

SÉPTIMO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el ciudadano Licenciado *********, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando con la ciudadana Licenciada *********, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.

Juez Segundo de Primera Instancia de lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Licenciado ***.**

Secretaria de Acuerdos.

Licenciada ***.**

Enseguida se publicó en lista de acuerdos del día.Conste.-
L'ASB / L'ICC / JUS

El Licenciado(a) JORGE ARMANDO URESTI SALAZAR, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (108) dictada el (VIERNES, 26 DE MAYO DE 2023) por el JUEZ, constante de (08) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.