



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**S E N T E N C I A**

**SENTENCIA NÚMERO (265) DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO**

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 17-dieciséis días del mes de Septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.- - - - -

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente Judicial Número 00255/2024 relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, y;- - - - -

**RESULTANDOS:- - - - -**

- - - **PRIMERO.-** Mediante escrito recibido con fecha 03-tres de Abril del año 2024-dos mil veinticuatro, compareció ante este Juzgado el Licenciado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **\*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** de quien reclama 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 C. **\*\*\*\*\*** y mi representada con fecha **\*\*\*\*\***

Como consecuencia de lo anterior.

B.- El pago de la cantidad que resulte de **\*\*\*\*\*** VSMM (VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL **\*\*\*\*\*** HOY EN DIA CIUDAD DE **\*\*\*\*\***) y que a la fecha la cuantificación en moneda nacional nos resulta como saldo el de \$**\*\*\*\*\***/100 M.N.), calculados hasta el 31 DE ENERO DE 2024 por concepto de suerte principal. (SIC...)

C.- El pago de la cantidad que resulte de **\*\*\*\*\*** VSMM (VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL

DISTRITO FEDERAL HOY EN DIA \*\*\*\*\*) por concepto de intereses ordinarios no cubiertos sobre saldos insolutos mismos que equivalen a la cantidad de \$\*\*\*\*\*/100 M.N.), mismos que se cuantifican a partir del inicio de la relación contractual, calculados hasta el 31 DE ENERO DE 2024, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio. (SIC...)

D.- El pago de la cantidad que resulte en su equivalente en Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal por concepto de Intereses Moratorios sobre saldos insolutos a razón del \*\*\*\* % ANUAL mismos que se cuantificarán 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.

G.- El pago de gastos y costas que origine el presente juicio.

- - - Fundó su acción en un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, y en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso.-

- - - **SEGUNDO:-** Por proveído de fecha 08-ocho de Abril del año en curso, este Tribunal, encontrando ajustada en derecho la demanda le dio entrada, ordenándose su radicación y registro en el Libro de Gobierno respectivo, que con dicho auto, y con efectos de mandamiento en forma se procediera a la expedición de la cédula hipotecaria para su entrega a las partes e inscripción respectiva, y publicación en el periódico, quedando los inmuebles dados en garantía en depósito judicial, considerándose inmovilizados; que con las copias simples de la demanda y de los documentos debidamente autorizados por la Secretaría del Juzgado se emplazara y corriera traslado a la parte demandada en su domicilio señalado, a fin de que dentro del término de DIEZ DÍAS



PODER JUDICIAL  
— T A M A U L I P A S —

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**S E N T E N C I A**

compareciera al Juzgado a producir su contestación si para ello tuvieren excepciones legales que hacer valer en contra de la misma.- Asimismo, se ordenó la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria correspondiente contenida en el contrato respectivo y publicación legal, por lo que a partir de su Otorgamiento la deudora quedaría la finca y accesorios que legalmente formen parte de la misma, materia de la garantía hipotecaria contenida en el contrato respectivo, en depósito judicial, siendo a cargo de la parte demandada, debiendo intimarse a ésta en el acto de la diligencia para que si se entendía con ella aceptara tal cargo o en su defecto para que dentro del término de tres días acudiera a éste Tribunal a manifestar tal aceptación, apercibida de que si no lo hacía en uno u otro caso, se entregaría desde luego la tenencia material de la finca al actor o a la persona que éste designara como depositario judicial a ésta en el acto de la diligencia para tales efectos, procediéndose al avalúo de la finca hipotecada quedando expedito el derecho de las partes para la designación de peritos valuadores conforme a las prescripciones de ley.- Consta en el expediente que en fecha 10-diez de Junio del año en comento, el C. Actuario Adscrito a este Distrito Judicial, llevó a efecto la Diligencia de traslado y emplazamiento a la parte demandada, con los resultados que obran en las actas que por tal motivo levanto.- Y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra,

en fecha 09-nueve de Julio del presente año, se le declaro en rebeldía, y se ordeno abrir el presente Juicio a pruebas por el término de diez días, dividido en dos periodos de cinco días cada uno, el primero para ofrecer probanzas y el segundo para su desahogo, cuyo cómputo fue levantado por la Secretaría de Acuerdos de este Tribunal.- Finalmente y por proveído del 05-cinco de Septiembre del año que transcurre, por ser el momento procesal oportuno, se ordenó dictar sentencia que en derecho corresponda en este juicio, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- -----

----- **CONSIDERANDOS:-** -----

- - - **PRIMERO:- (COMPETENCIA).**- Este Juzgado es Competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 172, 182, 185, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado y en el artículo 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.- -----

- - - **SEGUNDO.- (PLANTEAMIENTO DE LA LITIS).**- Dispone el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que: “SE TRAMITARAN EN JUICIO HIPOTECARIO LAS DEMANDAS QUE TENGAN POR OBJETO EXIGIR EL PAGO O LA PRELACIÓN DE UN CRÉDITO GARANTIZADO CON HIPOTECA.”- -----

- - - En el presente caso compareció el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal del \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , basándose en los siguientes hechos:- -----



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**SENTENCIA**

1.- El \*\*\*\*\* la parte demandada la C. \*\*\*\*\*, celebró con mi representada un contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA como consta en el documento que se anexa como base de la acción; (SIC...)

2.- La C. \*\*\*\*\*, 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 al en que reciba 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. (SIC...)

3.- En el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria del documento base, se pactó que el crédito otorgado causará una tasa de interés ordinario de \*\*\*\*\*) por ciento anual sobre saldos insolutos, misma que ha sido determinada en función de su salario integrado al momento de otorgamiento del crédito.

4.- En el capítulo segundo denominado “Contrato de apertura de crédito simple y de la Constitución de Hipoteca” del documento base, la C. \*\*\*\*\*, se obliga que en caso de dejar de cubrir por causas imputables a ella algún pago para cubrir las amortizaciones de su crédito, pagar las mensualidades omisas que se traducirán en múltiplos de salario mínimo mensual vigente durante el tiempo al que corresponda la omisión, más un interés moratorio del \*\*\*\*\*) por ciento anual.

5.- En la cláusula PRIMERA del capítulo segundo en el apartado denominado “CLÁUSULAS FINANCIERAS” del contrato de otorgamiento de crédito y de la constitución de hipoteca del instrumento base, LA DEMANDADA se obliga para el caso de darse los supuestos a gozar de las prórrogas a que se refieren los artículos cuarenta y uno y cincuenta y uno de la LEY DE \*\*\*\*\*, a dar aviso por escrito al instituto dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de prestar sus servicios, acompañando a la solicitud copia del aviso de baja y copia de la baja del seguro social o cualquier otro documento que acredite lo anterior. (SIC...)

6.- En la cláusula PRIMERA del capítulo segundo en el apartado denominado “CLÁUSULAS FINANCIERAS” del contrato de otorgamiento de crédito y de la constitución de hipoteca, del documento base, 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. (SIC...)

7.- En la cláusula PRIMERA del capítulo segundo en el apartado denominado "CLÁUSULAS FINANCIERAS" del contrato de otorgamiento de crédito y de la constitución de hipoteca, del documento base, EL DEMANDADO convino que \*\*\*\*\* sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede al TRABAJADOR por este acto; por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y en su caso hará efectiva la garantía hipotecaria en los siguientes supuestos: a).- Si EL TRABAJADOR le diere al crédito un fin distinto del convenio. (SIC...)

8.- Como se ha establecido en los hechos que anteceden la C. \*\*\*\*\*, obtuvo un crédito el cual se ha dejado de amortizar desde el \*\*\*\*\* por ende se actualizó el supuesto de la causal consistente en más dos mensualidades omisas imputables a LA DEMANDADA mencionados en el hecho anterior.

9.- Independiente de que el trabajador tuviera o no relación laboral ya que esta es un hecho imputable a él, lo cierto es que mi representada siendo ajena a la relación laboral o no de la enjuiciada, no ha sido pagada del crédito otorgado a la demandada. (SIC...)

10.- La C. \*\*\*\*\*, tampoco realizaron el aviso por escrito al \*\*\*\*\* de algún cambio de patrón, encuadrándose en la causal de mérito, ya que la demandada incumplió con su obligación de pago, ya que el hecho de no amortizar, ni tampoco avisar por escrito de algún cambio de patrón, sólo comprueban el incumplimiento de la demanda. (SIC...)

11.- Así mismo, en el 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 antecedente primero del documento base, (SIC...)

12.- Es el caso que la enjuiciada 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 demandada el \*\*\*\*\* (SIC...)

- - - La parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello, por lo que fue declarada rebelde.- - - - -

- - - **TERCERO.- (DEL MATERIAL PROBATORIO).**-

Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que: **"ARTÍCULO 273.-** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**SENTENCIA**

pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”.- - - - -

- - - La parte actora a fin de justificar los hechos constitutivos de su acción ofreció de su intención las siguientes pruebas: **a).- DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las copias certificadas del Primer Testimonio del INSTRUMENTO NÚMERO \*\*\*\*\* pasada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* Notario Público Número \*\*\*\*\* con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas y que contiene entre otros actos EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre la demandante y \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria; **b).- DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la Certificación de Adeudos emitido por el C. LIC. \*\*\*\*\* , Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas del \*\*\*\*\* respecto del contrato de crédito celebrado por dicho ente y \*\*\*\*\* emitido en fecha 06 DE FEBRERO DEL AÑO 2024; **c).- DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el REQUERIMIENTO DE PAGO de fecha \*\*\*\*\* realizado a los ahora demandados por la parte actora.- Medios de prueba a los cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo que

regulan los artículos 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - La parte demandada no ofertó probanzas de su intención.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Ahora bien, es procedente antes de entrar al estudio de la acción intentada por la parte actora, al estudio del análisis de los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción y sus elementos constitutivos son de estudio oficioso en sentencia definitiva. Sirve de sustento el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/36 que a la letra dice:- - - - -

**ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**SENTENCIA**

IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos."TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 214/89. Josefina Morales Ramírez. 20 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores. Amparo directo 386/99. Gildardo López Hernández y otra. 5 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 285/2000. Bancomer, S.A. 22 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Paulina Negreros Castillo. Amparo directo 332/2000. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 7 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Florida López Hernández. Amparo directo 348/2000. Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBV-Probursa. 11 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera. -

- - - Siendo entonces, que por cuanto respecta a la **COMPETENCIA** de este Órgano Jurisdiccional, la misma se encuentra plenamente establecida, como quedo dirimido en el Considerando Primero del presente fallo; Analizando la **PERSONALIDAD** con la que manifiesta comparece el promovente Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal del \*\*\*\*\* se aprecia que la Legitimario Ad Processum, de dicho compareciente, se encuentra plenamente acreditada con la documental exhibida en la promoción primigenia, consistente en la copia certificada por el Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* en ejercicio en la Ciudad de \*\*\*\*\* , que contiene entre otros actos la **ESCRITURA NÚMERO \*\*\*\*\*** , **LIBRO \*\*\*\*\*** , **DE FECHA \*\*\*\*\*** ,

realizado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Número \*\*\*\*\* con ejercicio en la Ciudad de \*\*\*\*\* , y que contiene el **PODER LIMITADO** que le otorgara el \*\*\*\*\* por conducto de \*\*\*\*\* a favor de entre otros profesionistas del Licenciado \*\*\*\*\* , documental a la que se le concede valor conforme lo establece los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y toda vez que los poderes de referencia cumplen sustancialmente con los requisitos establecidos por el artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y en consecuencia son eficaces para tener por acreditada la personalidad de la parte actora en los términos del artículo 248 fracción I del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.- Ahora bien, la **VÍA** intentada a fin de dirimir el presente contencioso, es la adecuada en virtud de que el promovente comparece a promover en la Vía Sumaria Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y que señala que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, y el diverso articulo 470 fracción VIII del citado ordenamiento procesal contempla que se ventilaran en juicio sumario, entre otras, las demandas que tengan por objeto la constitución, ampliación, decisión, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice, y siendo que en el presente caso se trata efectivamente de una demanda que tiene por objeto exigir el pago de un



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**S E N T E N C I A**

crédito con Garantía Hipotecaria, resulta procedente ejercitar las acciones que se derivan del citado Contrato mediante esta Vía, y por lo tanto, la vía que se intenta es la correcta.-----

- - - **QUINTO.-** Una vez examinados los presupuestos procesales antes anunciados, se procede al examen de la acción intentada, con la finalidad de establecer, si la **Legitimatio Ad Causam**, del promovente está plenamente fincada, por lo que deviene del artículo 2269 del Código Civil Vigente en el Estado en concomitancia con el diverso 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a través de la Acción Real Hipotecaria se persigue, en omisión del cumplimiento normal de la obligación, la aplicación del bien inmueble o el Derecho Real sobre el que se constituyó la Hipoteca al pago de la obligación principal garantizada; asimismo y de conformidad con los artículos 2294 del Código Civil Vigente en el Estado y 531 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de la Entidad, para que proceda la Acción Real Hipotecaria, se requiere que el crédito conste en Escritura Pública y, que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al Contrato o a la Ley que constituyen los elementos de la acción que se intenta.-----

- - - Atendiendo lo anterior, tenemos que el Apoderado Legal de la parte actora comparece dentro del presente juicio, demandando la **ACCIÓN HIPOTECARIA** a \*\*\*\*\* reclamándole las prestaciones descritas en el Resultando

Primero de éste fallo.- A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción ofreció de su intención las pruebas que han sido valoradas en el apartado respectivo, por lo que de acuerdo a dicho material probatorio tenemos que con el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria celebrado entre las partes Contendientes, se acredita el primer elemento de la acción en estudio, en virtud de que el crédito consta en Escritura Pública y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.- Por lo que respecta al elemento señalado en ulterior término, cabe referir que el crédito es de plazo cumplido debido al incumplimiento de la parte demandada de las obligaciones contraídas en la cláusula PRIMERA respecto al pago del monto del crédito y sus accesorios, en el tiempo, modo y forma convenido en el citado Contrato.- Por otra parte, la demandada no compareció a juicio por lo que se le declaro rebeldía, que trae como consecuencia la admisión de los hechos de la demanda.- - - - -

- - - Ante tales circunstancias, se determina que **SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN HIPOTECARIA** entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado \*\*\*\*\* Apoderado Legal del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* en virtud de que la parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para tal efecto, por lo que se le declaró en rebeldía, y con ello se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del



PODER JUDICIAL  
— T A M A U L I P A S —

**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**SENTENCIA**

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, mismo que ha sido descrito y plenamente identificado en esta sentencia, en consecuencia: Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos: a).- En Moneda Nacional el monto **ÚNICAMENTE** de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal que equivale al Monto del Crédito otorgado en el Contrato base de la acción, los cuales serán cuantificados mediante el Incidente que corresponda, lo anterior en virtud de que una vez que ha sido analizada **LA CERTIFICACIÓN DE ADUEDOS** emitida en fecha 06 de Febrero del 2024 por la parte actora, se advierte que el **SALDO DE CAPITAL** lo es el monto de **\*\*\*\*\* VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE)** y la parte actora reclama como suerte principal dicho monto, resultando con lo anterior incongruente lo peticionado como pago de lo reclamado como suerte principal, en atención a que la misma es superior a la otorgada como crédito (**\*\*\*\*\* VSM**), resultando del propio estado de cuenta que la parte reo realizó diversos pagos a la cuenta, por lo que en lugar de disminuir fue en aumento el adeudo, es por lo que resulta incongruente lo anterior, sin que de constancias procesales se advierta el motivo de dicho incremento, así como la parte actora no realizara aportación alguna de probanzas para que acreditara lo antes expuesto, para estar en la posibilidad de dar credibilidad a lo reclamado, motivo por el

cual es que se condena a la parte reo únicamente al monto otorgado en el contrato base de la acción del presente asunto por concepto de suerte principal; b).- El pago por concepto de Intereses Ordinario vencidos más los que se sigan venciendo en términos del contrato base de la acción, en la inteligencia de que la presente condena respecto a los intereses ordinarios comprende su computación hasta la fecha en que esta sentencia cause ejecutoria, toda vez que con el presente fallo se tiene por declarado judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en consecuencia se da por vencido en su totalidad el mismo, de tal suerte que no podrán generarse más intereses ordinarios al respecto, con excepción de los ya generados por las amortizaciones que se han ido venciendo hasta el día de su fecha de vencimiento no cubiertos sobre saldos insolutos, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda; **C**).- El pago de los intereses moratorios vencidos y que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo establecido en el contrato base de la acción, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo.- Por haberle resultado adverso el presente fallo, y con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que la actora haya originado con la tramitación del presente Juicio, los cuales serán cuantificados en la etapa de



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**SENTENCIA**

ejecución de sentencia, mediante el Incidente respectivo.-  
Dado lo anterior, se concede a la demandada el término de CINCO días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en esta resolución, y en caso de no hacerlo hágase trance y remate del bien materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora, término que comenzará a correr a partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 1023, 1024, 1029, 1030, 1031, 1032, 1255, 1257, 2269, 2270 y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado; así como 4, 5, 61, 105-III, 112-IV, 118, 127, 540 y demás del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se;- - - - -

**-----R E S U E L V E:-----**

**- - - PRIMERO.- SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN HIPOTECARIA** entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderado Legal del **\*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** en virtud de que la parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para tal

efecto, por lo que fue declarada rebelde, en consecuencia:-

- - - **SEGUNDO.**- Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo la FINCA NÚMERO **\*\*\*\*\*** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.- - - - -

- - - **TERCERO.**- Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los siguientes conceptos; a).- En Moneda Nacional el monto **ÚNICAMENTE** de **\*\*\*\*\***) veces el salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal por concepto de suerte principal, dados los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo; B).- El pago por concepto de Intereses Ordinario vencidos más los que se sigan venciendo en términos del contrato base de la acción, en la inteligencia de que la presente condena respecto a los intereses ordinarios comprende su computación hasta la fecha en que esta sentencia cause ejecutoria, toda vez que con el presente fallo se tiene por declarado judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, y en consecuencia se da por vencido en su totalidad el mismo, de tal suerte que no podrán generarse más intereses ordinarios al respecto, con excepción de los ya generados por las amortizaciones que se han ido venciendo hasta el día de su fecha de vencimiento no cubiertos sobre saldos insolutos, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente que corresponda; **C).**- El pago de los intereses moratorios vencidos y que se continúen



**JUICIO HIPOTECARIO**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00255/2024**  
**S E N T E N C I A**

generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo establecido en el contrato base de la acción, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el Incidente respectivo.- -

- - - **CUARTO.**- Por haberle resultado adverso el presente fallo, y con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que la actora haya originado con la tramitación del presente Juicio, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia, mediante el Incidente respectivo.- -

- - - **QUINTO.**- Se concede a **\*\*\*\*\*** el término de **CINCO DÍAS** para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en sentencia, y en caso de no hacerlo hágase trance y remate de los bienes materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora, término que comenzará a correr a partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.- - - - - **NOTIFÍQUESE**

**PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado **RAÚL ESCAMILLA VILLEGAS**, Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Ciudadano Licenciado **ADÁN MÁRQUEZ SEGURA**, quien autoriza. - - - - -

- - - - - **DOY FÉ.** - - - - -

**LIC. RAÚL ESCAMILLA VILLEGAS**

**C. JUEZ**

**C. SECRETARIO DE**

**ACUERDOS**

- - - Enseguida se publicó la Sentencia en la lista del día.-  
CONSTE.- - - - -

- - - **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.

*La Licenciada ELIZABETH REYES HERNANDEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 265-doscientos sesenta y cinco dictada el MARTES, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024 por el JUEZ, Lic. RAÚL ESCAMILLA VILLEGAS constante de 18-dieciocho 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, datos inmueble, datos documentos, información que se considera legalmente como confidencial, 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.