



Sentencia número: 277/2019

Ciudad Victoria, Tamaulipas; veintisiete de agosto de dos mil diecinueve.

Visto para resolver el expediente 929/2018, relativo al juicio hipotecario, promovido por los Licenciados ***** y ***** ***** , en su carácter de apoderados de la persona moral denominada ***** , en contra de ***** y ***** .

Resultando.

Primero. Los actores comparecieron mediante escrito presentado el dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, promoviendo el presente juicio en contra de ***** y ***** , fundándose en las cuestiones de hecho y de derecho que estimaron aplicables, reclamando las siguientes prestaciones:

- a).- *La declaración judicial de vencimiento anticipado del contrato base de la acción.*
- b).- *El pago de la cantidad de 103.671549 salarios mínimos mensuales o su equivalente en pesos la cantidad de \$237,915.84 (doscientos treinta y siete mil novecientos quince pesos 84/100 m.n.) por concepto de capital vigente derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que es base de la acción y se acompaña al presente escrito.*
- c).- *El pago de la cantidad de 0.132120 salarios mínimos mensuales o su equivalente en pesos, es decir la cantidad de \$303.20 (trescientos tres pesos 208/8100 m.n.) por concepto de capital vencido derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, y que lo constituye el base de su acción.*

d).- El pago de la cantidad de 0.791503 salarios mínimos mensuales o su equivalente en pesos es decir, la cantidad de \$1,816.42 (mil ochocientos dieciséis pesos 42/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios comprendidos del dos de julio del año dos mil dieciséis, al día veintiséis de diciembre del año dos mil diecisiete, y los que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo, de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta del contrato base de la acción.

e).- El pago de la cantidad de 21.343380 salarios mínimos mensuales o su equivalente en pesos, es decir la cantidad de \$48,980.92 (cuarenta y ocho mil novecientos ochenta pesos 92/100 m.n.), por concepto de intereses moratorios comprendidos del día dos de julio del año dos mil dieciséis, al día veintiséis de diciembre del año dos mil diecisiete, y los que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo, de conformidad con lo establecido en la cláusula octava del contrato base de la acción.

f).- El pago de la cantidad de 0.096018 salarios mínimos mensuales o si equivalente en pesos, es decir la cantidad de \$220.35 (doscientos veinte pesos 35/100 m.n.) por concepto de prima de seguros de conformidad con lo establecido en la cláusula décima segunda del contrato base de la acción.

g).- La ejecución de la garantía hipotecaria otorgada en la cláusula décima del contrato base de la acción.

h).- El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.

Segundo. Correspondió a este órgano jurisdiccional conocer de la demanda en cita, admitiéndola a trámite mediante proveído de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho, en el que se ordenó emplazar a la parte demandada para que dentro del término de diez días compareciera ante este juzgado a producir contestación de la demanda.

Tercero. Los demandados comparecieron mediante escrito presentado el nueve de abril de dos mil diecinueve, oponiendo las excepciones que consideraron oportunas.



Cuarto. Mediante proveído de veinticinco de marzo del actual año, se abrió el presente procedimiento a la etapa probatoria, la cual fue dividida en dos periodos de diez días, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las pruebas admitidas; una vez que feneció el segundo periodo; finalmente el trece de agosto de dos mil diecinueve, se ordenó el dictado de la presente resolución.

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del código de procedimientos civiles; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por el actor es la correcta, según lo dispone el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone:

Artículo 530. Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.

Tercero. Legitimación. La personalidad de los actores quedó justificada con la copia certificada de la escritura pública número 104,391, libro 4134, folio 826725 realizada el veinticinco de septiembre de dos mil quince, ante la fe del Licenciado ***** Notario Público número ***** ejercicio en San Pedro Garza García, Nuevo León (legitimación ad procesum), y quien es las parte acreditante del contrato accionario (legitimación ad causam), lo cual no fue controvertido, ya que si bien los demandados interpusieron la excepción de falta de personalidad, la misma fue desechada por auto de fecha doce de abril del actual año; mientras que los demandados comparecieron por sus propios derechos, al ser acreditados.

Cuarto. Litis. La misma quedó fijada con el escrito de demanda y contestación.

Por su parte, los actores manifestaron que su representada el quince de octubre de dos mil siete, celebró con los demandados un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, por la cantidad de 113.266928 veces el salario mínimo mensual, el cual debía ser pagadero en trescientas sesenta amortizaciones

Además refirieron que fue pactado un interés ordinario a razón del 9.15 por ciento anual y un interés moratorio a razón de multiplicar 1.5 el interés ordinario; y dijeron que se estipuló



en el contrato una cláusula de vencimiento anticipado del mismo, el cual se había actualizado al no efectuar el pago de las mensualidades de intereses ordinarios y moratorios desde el dos de julio de dos mil dieciséis.

Por su parte, los demandados, en su escrito de contestación refirieron en esencia que no incumplieron con el contrato; que no se pactaron intereses por encima de lo legal; que no se le debe de cobrar el seguro; y que han realizado diversos pagos los cuales no son reconocidos por los actores

Quinto. Estudio. Procede ahora, la valoración de los documentos fundatorios de la acción, mismos que fueran anexados al escrito inicial de demanda.

1. Documental pública.

Consistente en copia certificada por la Licenciada ***** con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, respecto al primer testimonio de la escritura pública número 4,431 del volumen tricentésimo undécimo, de fecha quince de octubre de dos mil siete, protocolizada ante la fe del Licenciado ***** con ejercicio en esta ciudad, la cual entre otras cosas contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre las partes del presente procedimiento, misma que quedó debidamente registrado

ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado en la Sección II, Número 1027, Legajo 4-021 del Municipio de Victoria, de fecha 7 de marzo de dos mil ocho.

Documental que se valora conforme lo dispone el artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la cual se acredita que las partes del presente procedimiento celebraron un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que el contrato quedó debidamente registrado.

2. Documental privada.

Hecha consistir en la certificación del estado de cuenta certificado en el que consta el adeudo de los demandados, hasta el veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete, documento suscrito por la Contadora Pública

Medio de convicción al que se dota de valor probatorio pleno, toda vez que reúne los requisitos exigidos por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, y de conformidad con los diversos 87 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en relación con los numerales 398, 401 y 402 del código de procedimientos civiles.

3. Documental pública.

Relativa a una copia certificada por la Licenciada

***** con ejercicio en



Monterrey, Nuevo León, respecto a la Cédula Profesional 35898948, expedida por la Secretaría de Educación Pública, en favor de***** , como contadora pública.

Respecto a tal documental se le gradúa de valor probatorio pleno, al ser considerado documento público, atento al artículo 325 del citado ordenamiento legal adjetivo, acorde con el diverso 397 de esa codificación.

Ahora bien, el artículo 531 del código adjetivo civil, estipula como condiciones de procedencia del juicio hipotecario, las siguientes:

- I. Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y
- II. Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.

Respecto al primer elemento, relativo a que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada; se encuentra acreditado con la escritura pública identificada en inciso número 1, de la que se advierte que el pago del crédito otorgado se garantizó con el bien inmueble urbano ubicado en calle República de Perú, número 536, identificado como lote 13, de la manzana 29, en la colonia Pedro Sosa, de esta ciudad, con una superficie de 65.00 m2., con las siguientes medidas y colindancias: al norte en: 13.00 metros con lote 17, con propiedad de la sucesión del señor *****

*****; al sur en: 13.00 metros con fracción del lote 13; manzana 29, que se reserva la donante *****; al este en: 5.00 metros con cale República de Perú; y, al oeste en: 5.00 metros con el resto del lte 13, manzana 29, con la señora dora *****; y que el instrumento fue debidamente inscrito ante la autoridad registral, con lo siguientes datos: Sección II, Número 1027, Legajo 4-021 del Municipio de Victoria, de fecha 7 de marzo de dos mil ocho.

Por ende, es inconcuso que quedó justificada la existencia del contrato fundatorio de la acción y de su inscripción, mismo que está investido con la formalidad prevista por la fracción I del numeral 531 en cita, así como la existencia del derecho real que tiene la parte actora sobre el inmueble anteriormente descrito, dado en garantía por la parte demandada respecto al crédito que le fuera otorgado.

En cuanto al segundo elemento accionario, consistente en que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o de la ley; en la especie, el promovente sustenta su acción en el segundo supuesto, mismo que se encuentra probado.

Es así, pues del estudio del contrato accionario, se advierte que en la cláusula décima tercera (vencimiento anticipado), en su inciso a), se estableció que en caso de que la parte



acreditada dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato, la acreditante tendría la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para dar cumplimiento al mismo.

Dicha circunstancia, se valora en conjunto con la prueba identificada como 2, consistente en el certificado de cuenta emitido por la contadora facultada por la parte actora*****, del cual se desprende que las acreditadas incumplieron con lo pactado en el contrato básico de la acción a partir del pago correspondiente al uno de julio de dos mil dieciséis, quedando el siguiente adeudo.

Concepto	Salarios mínimos	Equivalente en pesos.
Capital vigente	103.67	\$237,915.84
Capital vencido	0.132120	\$303.20
Intereses ordinarios	0.791503	\$1,816.42
Intereses moratorios	21.343380	\$48,980.92
Prima de seguros	0.096018	\$220.35

De ahí que, resulta inconcuso que se actualizó el vencimiento anticipado del crédito en cuestión, colmándose el requisito accionario estipulado en el artículo 531 fracción II,

del código adjetivo civil; ello a reserva del estudio de las excepciones opuestas por los demandados.

Los demandados opusieron as siguientes excepciones:

1. Falta de Personalidad.
2. Falta de Acción y derecho.
3. Falta de cumplimiento del plazo.

Además de las enlistadas excepciones, refirieron que no se le estaban reconociendo pagos, siendo entonces que opusieron también como excepción la de pago parcial; ello conforme al artículo 229 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Precisándose que los demandados no ofrecieron probanza alguna dentro del término probatorio, ni adjuntaron documental alguno a su escrito de contestación de demanda.

Una vez expuesto lo anterior, se procede al análisis de cada una de las excepciones opuestas por los demandados.

Por lo que hace a la falta de personalidad, la misma fue desechada, toda vez que hubo ayuno en especificar las razones en las que se fundaba la misma; sin embargo, y como ya se dijo en párrafos anteriores, el autor del juicio si justificó su personalidad (legitimación ad procesum).

Respecto a la de falta de acción y derecho, la misma deviene en infundada, ya que como se dijo con anterioridad, el enjuiciante acreditó convenientemente los elementos constitutivos de su acción al tener un crédito en escritura



pública debidamente registrado, el cual se debe tener por vencido anticipadamente, como consecuencia del incumplimiento los demandados con los pagos correspondientes desde el uno de julio de dos mil dieciséis.

Haciendo mención a que el mismo se rige por la voluntad de las partes, lo cual es ley suprema; aclarando que el interés ordinario y moratorio pactado se encuentra dentro del rango según los parámetros del Banco de México, incluso sumando ambos intereses, por ende no se considera usurero el redicto pactado.

Conclusión que se mantiene en identidad jurídico-sustancial con el criterio emitido por su productor técnico correspondiente, cuyo rubro, texto y síntesis informa:

USURA. PARA DETERMINAR SI EN UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CELEBRADO CON UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, SE ACTUALIZA AQUÉLLA, DEBE ATENDERSE NO SÓLO AL ANÁLISIS DEL PACTO DE INTERESES, SINO AL INDICADOR DEL COSTO ANUAL TOTAL FIJADO POR EL BANCO DE MÉXICO. De los artículos 3, fracción VI, 8, 11, fracción II Bis, inciso c) y 15 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, así como de la Circular 21/2009, disposiciones de carácter general que establecen la metodología de cálculo, fórmula, componentes y supuestos del costo anual total (CAT), del Banco de México, publicada en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de septiembre de dos mil nueve, puede definirse al CAT como un indicador del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e, incluso, de productos diferentes, que tiene como fin informar al público y promover la competencia. En esta guisa, para determinar si en un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado con una institución de crédito se actualiza la usura, es necesario acudir no sólo al análisis del pacto de intereses, sino al costo anual total que representa para una persona el acceder al numerario, ya que es,

precisamente, el referido indicador el que, de manera más cercana, representa lo que se tendrá que erogar para acceder, en el caso, a un crédito hipotecario, máxime si se considera que la tasa de interés muchas veces no refleja todos los costos que el crédito implica; por ejemplo, como son las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago -entre otros-; adicionalmente, las tasas de interés no siempre son comparables entre sí, porque algunas se expresan en términos mensuales, anuales e, incluso, en otras periodicidades; por tanto, acudir al costo anual total resuelve estos problemas y permite realizar comparaciones inmediatas, pues los costos principales se incluyen de manera homogénea. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

En lo que concierne a la falta de plazo; igual resulta infundada la misma, toda vez que en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria se pactó por los interesados - en uso de su libertad contractual - en su entidad clausular décima tercera, que podría darse por vencido de forma anticipada, cuando se incumpliera con el mismo, por tanto, si quedó acreditado el incumplimiento de los demandados, es inconcuso que el acreditante está facultado para demandar su vencimiento anticipado.

Por último, debe decirse que al no haber acreditado los pagos que los demandados dicen haber hecho, es claro que tampoco quedó justificado tal medio de defensa, ya que le correspondía la carga de la prueba conforme a la fracción I del artículo 274 de la normatividad procesal civil del Estado.



Sexto. Decisión. Luego entonces y tomando en consideración que los contratos con arreglo a derecho, no contrariando normas de orden público, ni afectando derechos de terceros, constituyen la máxima ley entre los contratantes, y que en razón de ello deben sujetarse conforme a los términos que decidieron obligarse y atenerse a sus consecuencias jurídicas, por tanto, en el particular justiciable deberá condenarse a la demandada al pago de las prestaciones reclamadas por el actor, con excepción de la atinente a la prima de seguro, ya que la accionante no refiere la institución de seguros que contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre del acreditado, puesto que la certificación contable que exhibió es independiente a la relación contractual existente entre las partes y no es eficaz para acreditar este requisito. Cobrando aplicación el criterio sustentado en la tesis publicada en la Novena Época, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro 173800, de texto y rubro que sigue:

CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.

Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es

necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.

En caso de no verificarse el pago correspondiente, deberá cubrirse el mismo con el bien dado en garantía, sea que, a elección de este último, solicite su adjudicación o su remate.

En esa tesitura, se declara fundada la acción especial hipotecaria ejercida en este juicio hipotecario, promovido por los Licenciados ***** y ***** , en su carácter de apoderados de la persona moral denominada

***** , en contra de ***** y ***** .

En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del contrato base de la acción; y, deberá condenarse a los demandados a lo siguiente:

Concepto	Salarios mínimos	Equivalente en pesos.
Capital vigente	103.67	\$237,915.84
Capital vencido	0.132120	\$303.20
Intereses ordinarios	0.791503	\$1,816.42



Intereses moratorios	21.343380	\$48,980.92
----------------------	-----------	-------------

En cuanto a los gastos y costas deberán compensarse al haberse actualizado la hipótesis prevista por el artículo 130 párrafo II del Código Adjetivo Civil vigente en la entidad, que dispone que cuando cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en parte, las costas se compensarán.

Finalmente, con base a los razonamientos esgrimidos en este fallo, deberá condenarse a ***** y *****
***** *****, al pago de las prestaciones que resultaron procedentes y en caso de no verificarse éste, deberán cubrirse con el bien inmueble otorgado en garantía, sea que, a elección de los accionantes, soliciten su adjudicación o su remate.

En mérito de los anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 15 del Código Civil; 112, 113, 115, fracción III, 109, 112, 113, 115, 118, 471, fracción V y 473 del Código de Procedimientos Civiles; se

Resuelve.

Primero. Los actores acreditaron los hechos constitutivos de su acción, mientras que los demandados no probaron sus excepciones.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción especial hipotecaria promovida por los Licenciados

***** y ***** , en su carácter de apoderados de la persona moral denominada ***** , en contra de ***** y ***** .

Tercero. En virtud de lo anterior, se declara judicialmente que ha procedido legalmente el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, mismo que fuera celebrado por las partes del presente juicio.

Cuarto. Se condena a ***** y ***** , a pagar a la accionante, las cantidades siguientes

Concepto	Salarios mínimos	Equivalente en pesos.
Capital vigente	103.67	\$237,915.84
Capital vencido	0.132120	\$303.20
Intereses ordinarios	0.791503	\$1,816.42
Intereses moratorios	21.343380	\$48,980.92

Quinto. No ha lugar al pago de prima de seguros y los intereses moratorios por dicho concepto, por las consideraciones expuestas en el considerando final de esta sentencia decisoria.



Sexto. No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas en favor de la actora, en virtud de haber resultado vencedora en parte y vencida en otra, por tanto estas se compensan.

Séptimo. De no hacerse el pago, hágase efectiva la garantía otorgada, sea que el actor opte por su adjudicación o remate

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el **Licenciado Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el **Licenciado Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. 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.

El Licenciado(a) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 27 DE AGOSTO DE 2019) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad

con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.