

----- RESOLUCIÓN NÚMERO, 151 TER (CIENTO CINCUENTA Y UNO TER).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 1 uno de diciembre de 2021 dos mil veintiuno.- -----

----- Vistos para resolver de nueva cuenta los autos del Toca 155/2019 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la demandada, en contra de la sentencia del 14 catorce de enero de 2019 dos mil diecinueve, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado con residencia en Reynosa, dentro del expediente 250/2012, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por la Licenciada ***** y continuado por la Lic. *****, en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en contra de *****; y vista también la sentencia del 24 veinticuatro de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en la que se concedió el amparo y protección de la Justicia

Federal al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas

*****._

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

----- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 29 veintinueve de febrero de 2012 dos mil doce compareció la Licenciada *****_, en su carácter de apoderada legal del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ante la Juez de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado con residencia en Reynosa, Tamaulipas, a promover Juicio Hipotecario, en contra de *****_, de quien reclama las prestaciones que se transcriben:-

(SIC) "...A.- El vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito, del adeudo y del plazo que su mandante otorgó al ahora demandado para cumplir con la obligación contraída en virtud de que ha incurrido en el incumplimiento de pago de las amortizaciones tal y como lo estipula la Clausula Octava a que se refiere el documento base de la

acción. B.- La declaración de hacerse efectiva la garantía hipotecaria materia del documento base, como lo estipula la CLÁUSULA ÚNICA DE HIPOTECA, para el caso de ser condenada y que no pague en el término de ley, a fin de que desocupe y entregue físicamente el inmueble a su mandante. C.- Como consecuencia de lo anterior, el pago 202.0720 Veces el Salario Mínimo Mensual vigente para el Distrito Federal, según consta en estado de cuenta con fecha de emisión 27 de Febrero de 2012, y saldo al 31 de Enero de 2012 que corresponde a la cantidad de

 **, por concepto de Suerte Principal, más los que se sigan venciendo hasta la totalidad del presente juicio; dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones multiplicar el factor de 62.33 Salario mínimo diario en el Distrito Federal, a la fecha de emisión del certificado de adeudo por 30.4 que equivale a un mes, de conformidad con el estado de cuenta exhibido en esta demanda, como anexo II, cantidad que se incrementara en la misma proporción que aumente dicho salario, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, y que se actualizaran en ejecución de sentencia. D.- El pago de los Intereses Ordinarios no cubiertos

***, más los que se continúen generado hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario mínimo general

vigente en el Distrito Federal el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos como se pactó en el contrato base de la acción en su CLÁUSULA ÚNICA DE HIPOTECA, misma que consta en el certificado de fecha de emisión 27 de Febrero de 2012 y saldo al 31 de Enero de 2011.- E.- El pago de los intereses moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos como se pactó en el contrato base de la acción en su CLÁUSULA TERCERA AMORTIZACIÓN. F.- El pago de las Primas de Seguros, Gastos de Cobranza, así como los gastos que se encuentren vigentes en cuanto corresponda, en los términos del presente contrato base de la acción. G.- El pago de las actualizaciones de todas y cada unas de las prestaciones que hace valer, derivadas del incremento al salario mínimo para el Distrito Federal, que sea aprobado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos para el año 2012 y el cual es *****. H.- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio...” (SIC).-

----- Fundándose en los hechos contenidos en el propio escrito de demanda los que pretendió

acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.- -----

----- La demandada contestó mediante escrito recibido el 30 treinta de mayo de 2018 dos mil dieciocho, por conducto del licenciado ******, en el cual opuso las excepciones y defensas siguientes.-

(SIC) “CAPITULO DE EXCEPCIONES Y DEFENSAS: 1.- FALTA DE ACCION Y DE DERECHO:...2.- GENERICAS:... (se transcriben).”

(SIC).- -----

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el 14 catorce de enero de 2019 dos mil diecinueve el juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:- -----

(SIC) “**PRIMERO.-** Ha procedido el presente Juicio Hipotecario promovido por la **LIC. *******, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en contra de la **C. *******, en consecuencia;- **SEGUNDO.-** Se decreta judicialmente el vencimiento anticipado del Contrato

de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), en la Sección

*****.- **TERCERO.-** Se condena a la C. *****, a pagar a la actora el concepto de suerte principal o capital insoluto, así como el pago de intereses ordinarios e intereses moratorios generados; los que deberán de ser cuantificados y determinados en vía incidental correspondiente.- **CUARTO.-** Se condena a la demandada al pago de las actualizaciones que se vayan derivando conforme a cada año siguiente, del incremento del Salario Mínimo General vigente en la ciudad de México, determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, que se aplica a todas las prestaciones a que fue condenada, mismas que deberán de ser determinadas en ejecución de sentencia, dependiendo del salario que corresponda al año que se lleve a cabo la actualización en comento. - **QUINTO.-** Por otra parte, en términos de lo que dispone el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, se condena a la demandada al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, previa su regulación en la vía incidental. **SEXTO.-** Por cuanto hace a la prestaciones reclamadas por la actora en su escrito inicial de demanda, identificadas con los **incisos B)**

*y F), consistente en la desocupación y entrega del inmueble afecto al presente expediente, así como el pago de las primas de seguros y gastos de cobranza, se absuelve a la parte demandada del pago de los mismos, en base a los razonamientos esgrimidos en el Considerando Sexto de la presente resolución.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.-** Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO** Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA MA. LETICIA JAUREGUI ZAVALA**, que autoriza y da fe.- **DOY FE.- LIC. MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO” (SIC).- -----***

----- SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme la demandada, interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en el efecto devolutivo por el Juez del conocimiento quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del 26 veintiséis de marzo de 2019 dos mil diecinueve se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución, mismo que tocó conocer por turno a esta Primera Sala Colegiada la cual, transcurridos los trámites legales, el 17 diecisiete de abril de 2019 dos mil diecinueve, dictó la

resolución número (151) ciento cincuenta y uno,
misma que concluyó al tenor de los siguientes
puntos decisorios:- -----

(SIC) “*PRIMERO.- Son fundados los tres primeros agravios expresados por el licenciado ***** en su carácter de autorizado de ***** ******, en contra de la sentencia del 14 catorce de enero de 2019 dos mil diecinueve, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado con residencia en Reynosa, Tamaulipas, en consecuencia;- *SEGUNDO.- Se revoca la resolución impugnada a que se refiere el resolutivo que antecede.- TERCERO.- No ha procedido el juicio hipotecario promovido por la licenciada ***** y continuado por ******, en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en contra de *****.- *CUARTO.- Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en su contra.- QUINTO.- Se condena a la parte actora Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al pago de costas de esta segunda instancia.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;...”*

(SIC).- -----

----- TERCERO.- Inconforme el quejoso Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, promovió demanda de amparo

directo de la que conoció por turno el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta Ciudad, el cual, transcurridos los trámites correspondientes, el 2 dos de julio de 2020 dos mil veinte, resolvió el juicio de garantías de que se trata, y concedió el amparo y protección de la justicia federal al quejoso; en que se determinó lo siguiente:- -----

(SIC) “ÚNICO. La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de la apoderada legal *** , contra la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, en esta ciudad, como autoridad ordenadora, y del Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, en Reynosa, como autoridad ejecutora, de quienes reclamó la sentencia de **diecisiete de abril de dos mil diecinueve**, firmada el **veintidós siguiente**, en el toca de apelación **155/2019**.” (SIC).**- -----

----- Esta Primera Sala Colegiada el 31 treinta y uno de agosto de 2020 dos mil veinte, dictó la resolución número (151 BIS) ciento cincuenta y uno

bis, misma que concluyó al tenor de los siguientes puntos decisorios:- -----

(SIC) *“PRIMERO.- En cumplimiento a la ejecutoria pronunciada el 2 dos de julio de 2020 dos mil veinte, por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en la que se concedió el amparo y protección de la justicia federal al quejoso Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar deja insubsistente el acto reclamado consistente en la resolución número 151/2019 del 17 diecisiete de abril de 2019 dos mil diecinueve, y ahora en su lugar, dicta esta otra en la que se deja insubsistente la resolución reclamada y emitir otra en la que con base en los lineamientos proporcionados por el Tribunal Federal, se desestiman los agravios primero, segundo y tercero, y se estudio el omitido (cuarto), y con plenitud de jurisdicción, se resolve lo que en derecho procede.- SEGUNDO.- Son infundados los tres primeros agravios y fundado el cuarto expresados por el licenciado ***** autorizado de la parte demandada *****”, en contra de la sentencia del 14 catorce de enero de 2019 dos mil diecinueve, dictada por el juez tercero de primera instancia de lo civil del quinto distrito judicial en el Estado con residencia en Reynosa, Tamaulipas.- TERCERO.- Se revoca la sentencia impugnada a que alude el punto resolutivo que antecede.- CUARTO.- No ha procedido el juicio hipotecario, promovido por el Instituto del*

*Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores representado por la licenciada ******, en contra de ******, consecuentemente.- CUARTO.- Se condena a la parte actora al pago de las costas procesales de ambas instancias a favor de la demandada, regulables en ejecución de sentencia.- SEXTO.- Comuníquese el presente fallo al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;...** (SIC).- -----*

----- Nuevamente inconforme el quejoso Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ocurrió en demanda de amparo de la que conoció por turno el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta Ciudad, el cual, transcurridos los trámites correspondientes el 24 veinticuatro de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, resolvió el juicio de garantías y concedió el amparo y protección de la justicia federal al quejoso; en el cual se determinó lo siguiente:- -----

(SIC) “ÚNICO, La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE al Instituto del Fondo Nacional de la

*Vivienda para los Trabajadores, por conducto de la apoderada general para pleitos y cobranzas ******, *contra la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, en esta ciudad y, del Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, en Reynosa, de quienes reclamó la sentencia de treinta y uno de agosto de dos mil veinte, dictada en el toca de apelación 155/2019.” (SIC).*-

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

----- PRIMERO.- De conformidad con lo previsto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Primera Sala Colegiada, es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia, en cumplimiento al fallo dictado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, dentro del juicio de amparo Directo 19/2021 Civil, promovido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su apoderada legal *****.- -----

----- SEGUNDO.- El Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, para resolver el presente juicio de

garantías, lo hizo en los términos del Considerando Séptimo, que a continuación se transcribe:- -----

(SIC) “SÉPTIMO. Estudio. Los conceptos de violación son **fundados**. Para sostener lo anterior, se citarán los principales antecedentes del juicio especial hipotecario 250/2012 del índice del Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, en Reynosa, así como del toca de apelación 155/2019 de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, en esta ciudad. **1.** Mediante escrito presentado el veintinueve de febrero de dos mil doce, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de la apoderada legal ***** , promovió juicio especial hipotecario en contra de ***** , de quien reclamó: **a)** El vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria de veinte de abril de dos mil, ante el incumplimiento en el pago de las amortizaciones. **b)** La declaración de hacer efectiva la garantía hipotecaria. **c)** El pago de 202.0720 veces el salario mínimo mensual vigente para el entonces Distrito Federal, según constaba en el estado de cuenta al treinta y uno de enero de dos mil doce, equivalente a ***** , por concepto de suerte principal. **d)** El pago de 28.1950 veces el salario mínimo general vigente para el entonces Distrito Federal, equivalente a

***** por concepto de intereses ordinarios, más los que se continuaran generando hasta la liquidación del adeudo. e) El pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se continuaran generando hasta la liquidación del adeudo. f) El pago de primas de seguros, gastos de cobranza, así como los que se encontraran vigentes. g) La actualización de las prestaciones. h) El pago de gastos y costas. 2. En auto de veintiocho de marzo de dos mil doce se declaró la rebeldía de la demandada y, en sentencia de treinta de abril de ese año, se estimó procedente el juicio especial hipotecario. 3. En virtud de la ejecutoria emitida en el juicio de amparo indirecto 416/2016 del índice del Juzgado Octavo de Distrito en el Estado de Tamaulipas, en proveído de diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, se dejó sin efectos todo lo actuado con posterioridad a la diligencia de emplazamiento de la demandada. 4. Mediante ocurso presentado el treinta de mayo de dos mil dieciocho, ***** contestó el procedimiento instaurado en su contra. En principio, señaló que era falso que se hubiera obligado a que el saldo del crédito se ajustaría cada vez que se modificaran los salarios mínimos, motivo por el cual objetó el certificado de adeudos. Abundó que el certificado de adeudos no reflejaba el saldo real resultante a su cargo, lo que tuvo como consecuencia la falta de demostración de los requisitos y condiciones para la procedencia de la acción ejercida; es decir, que no se acreditó la certeza del adeudo en cantidad líquida, al señalar un monto diverso al que se

otorgó. Además, sostuvo que no se justificó la exigibilidad de pago como establecía el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, con independencia de que existiera una cláusula hipotecaria en el contrato base de la acción. Concluyó que al promovente le asistía la carga de acreditar que adeudaba la cantidad líquida que reclamó, no como un elemento de la acción real hipotecaria, sino, por ser el objeto de la pretensión deducida en el juicio, toda vez que el objeto de obtener una sentencia favorable en la que fuera condenada al pago de lo adeudado.

5. El catorce de enero de dos mil diecinueve, el juzgador natural declaró procedente el juicio especial hipotecario y, condenó a la demandada al pago de la suerte principal (saldo insoluto), así como a los intereses ordinarios y moratorios, los que se cuantificarían en incidentalmente.

6. En libelo presentado el treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, la demandada interpuso recurso de apelación. En resolución de diecisiete de abril de dos mil diecinueve, firmada el veintidós siguiente, la Sala responsable revocó la sentencia de primer grado y estimó improcedente el juicio especial hipotecario. Ello, porque la actora acompañó el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, sin embargo, la Sala desprendió que en el citado acuerdo de voluntades ***** sólo se obligó a pagar la cantidad de 149.759 veces el salario mínimo general vigente en el entonces Distrito Federal, de ahí que si la prestación de suerte principal

era el pago de 202.0720 veces el salario mínimo general vigente en el entonces Distrito Federal, entonces no obraba en autos documento que así lo justificara, toda vez que la juzgadora de origen negó valor probatorio al certificado de adeudos acompañado. Abundó que el promovente debió acreditar la cantidad líquida respecto de la cual solicitó fuera condenada la demandada al constituir un punto de la litis, por lo que la juzgadora estaba obligada a pronunciarse sobre si demostró o no el monto reclamado en forma líquida, pero no dejarlo en ejecución de sentencia, al implicar una doble oportunidad para justificar la prestación. 7. En contra de la anterior determinación ***** y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, promovieron juicios de amparo directos de los que conoció este Tribunal Colegiado bajo los expedientes 376/2019 y 377/2019, respectivamente. En sesión ordinaria virtual de dos de julio de dos mil veinte, se sobreseyó en el juicio de amparo directo 376/2019, promovido por la demandada de origen. Además, en la misma sesión se concedió el amparo y protección de la Justicia Federal en el juicio constitucional 377/2019 promovido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En la ejecutoria en comento, se determinó que ilegalmente la Sala responsable estimó improcedente el juicio especial hipotecario bajo la premisa de que no obraba en autos documento que justificara el reclamo 202.0720 veces el salario mínimo mensual vigente para el entonces Distrito Federal, toda vez que no se otorgó valor probatorio al certificado de adeudos y

tablas de movimientos en veces salario minimo de veintisiete de febrero de dos mil doce, expedido por el Subgerente de Área Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas del Instituto del Fondo Nacional de m Vivienda para los Trabajadores. Lo anterior porque: - El artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas no preveía el certificado contable como requisito para estimar procedente la acción hipotecaria. - En el juicio hipotecario, el acreedor tenía derecho a exhibir el estado de cuenta certificado, cuando quería demostrar el saldo resultante. - Si el estado de cuenta certificado por un contador público era sólo una prueba más, entonces resultaba potestativo para el acreedor exhibirla o no en el juicio. - Si el certificado contable resultó ineficaz por vicios propios, el juzgador no necesariamente estaría conminado a absolver al deudor hipotecario por falta de prueba plena en su contra, ya que, si obraban en autos otros medios de convicción, debería valorarlos y entonces resolver lo que en derecho procediera y dictar, si era el supuesto, una sentencia condenatoria. Se abundó que de conformidad con el artículo 655 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, si la resolución no contenía cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debía previamente liquidarse conforme a las bases que el propio numeral establecía: sin que esto colocara en estado de indefensión a la demandada, al tener la oportunidad de objetar en aquella etapa del procedimiento (ejecución de sentencia), el documento que al efecto exhibiera la actora para demostrar esos saldos, o en

su caso, ofrecer pruebas. Por los anteriores motivos, se concedió el amparo y protección de la Justicia Federal para el efecto de que la Sala responsable: **a)** Dejara insubsistente la resolución de diecisiete de abril de dos mil diecinueve, firmada el veintidós del mismo mes y año, en el toca de apelación 155/2019; **b)** Emitiera una diversa en la que desestimara los agravios primero, segundo y tercero formulados por la recurrente, y examinara el restante motivo de inconformidad cuyo estudio omitió; y, **c)** Con libertad de jurisdicción, resolviera lo que en derecho procediera. **8.** En resolución de treinta y uno de agosto de dos mil veinte (acto reclamado), la Sala responsable revocó la sentencia recurrida y estimó improcedente el juicio especial hipotecario. Así, en lo que es materia del presente sumario constitucional, estimó fundado el cuarto agravio de la apelante. Lo anterior, porque de los artículos 530 y 531, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, desprendió que se tramitarían en juicio hipotecario las demandas que tuvieran por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, y para que procediera deberían reunirse los requisitos relativos a que el crédito constara en escritura pública, la que debía estar debidamente registrada y, que el crédito fuera de plazo cumplido, o pudiera anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley. Además, de las constancias de autos concluyó que el promovente no acreditó la mora que imputó a la demandada, lo que constituía un requisito para la procedencia de la acción hipotecaria por vencimiento anticipado del plazo concedido para el

*pago del crédito garantizado con hipoteca, ante la falta de prueba de que el acreditado requirió el pago de las amortizaciones. Estimó necesario lo anterior, porque en la cláusula octava del acuerdo de voluntad base de la acción las partes pactaron la posibilidad de que podía, porque en la cláusula es base de la acción las que podía actualizarse el vencimiento anticipado del plazo del crédito y hacer efectiva la garantía hipotecaria, entre otros supuestos, si el trabajador dejaba de cubrir, por causas imputables a él dos pagos consecutivos en el curso de un año, aunado a que desprendió la obligación de que el instituto actor requiriera a la trabajadora el pago de las amortizaciones omisas, al contener la frase “EL INFONAVIT REQUERIRÁ AL TRABAJADOR”, es decir, no era optativo realizar o no el mencionado requerimiento. Destacó que no pasaba desapercibido que, en el capítulo tercero referente al otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, el trabajador autorizó a su patrón para que a partir del siguiente bimestre a aquél en que recibiera el aviso del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, empezarían los descuentos del salario integrado del trabajador, lo que constituía la mecánica de pago; de ahí que el requerimiento de pago era necesario para conceder al trabajador la oportunidad de demostrar que el incumplimiento de la obligación fue por causas ajenas a él. Como fundamento citó la jurisprudencia de la Primera del Alto Tribunal de título: **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS CELEBRADO ENTRE UN TRABAJADOR Y EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA***

VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES DEBE REQUERIRSE EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR ANTES DE QUE PUEDA CONSIDERARSE QUE INCURRIÓ EN MORA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA)." Establecidos los principales antecedentes del acto reclamado, se estudiarán los conceptos de violación. Como se adelantó, los conceptos de violación son **fundados**. Así, son **fundados** los conceptos de violación en los que se afirma:

- El requerimiento de pago no constituye un presupuesto, elemento o condición de la acción, toda vez que los elementos que deben colmarse para la procedencia de la acción hipotecaria se prevén en los artículos 530 y 531, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.
- En la sentencia reclamada erróneamente se sostuvo que en la cláusula octava del contrato base de la acción se estableció como obligación realizar el requerimiento de pago al contener la frase "requerirá", no obstante, la Sala responsable pasó por alto la diversa frase "sin perjuicio de lo anterior", lo que significa que el requerimiento de pago es sin perjuicio, sin afectación o independientemente de la facultad de rescindir el contrato. Para sostener lo anterior, debe tenerse en cuenta que el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas establece lo siguiente: **"Artículo 531.** (se transcribe). Del precepto transcrito se obtiene con claridad que para la promoción de un juicio hipotecario, el legislador local solamente exige que el crédito conste

*en escritura pública debidamente registrada y que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato correspondiente o la ley. Siendo esto así, entonces es evidente que para la promoción del juicio hipotecario no es un requisito de procedencia el cumplimiento de la condición a que alude la Sala responsable, consistente en que previo al ejercicio de la acción, el acreedor se constituya en el domicilio de la parte deudora para requerirle el pago de las parcialidades adeudadas, a fin de poder considerar que se ha constituido en mora y que, por ende, ha incurrido en la causa de vencimiento anticipado; pues de concluir lo contrario, sería tanto como establecer un requisito adicional de procedibilidad que no previo el legislador. La conclusión que antecede es congruente con la jurisprudencia que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido sobre el tema en particular, al resolver la contradicción de tesis 28/2017, de título y consideraciones interpretativas siguientes: **VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUÉLLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** (se transcribe). Consecuentemente, más allá de las reglas de interpretación de la voluntad*

de las partes que pudieran contener los contratos, a que se hace inferencia en el acto reclamado, no debe perderse de vista al tenor del artículo 2° del ordenamiento adjetivo civil en consulta, la observancia de las normas procesales es de orden público y para la tramitación y resolución de los asuntos ante los tribunales se estará a lo dispuesto en el propio código, sin que por acuerdo de los interesados pueda renunciarse, alterarse o modificarse las normas esenciales del procedimiento. Con base en lo anterior, no se opone a lo expuesto la jurisprudencia invocada en el acto reclamado de título: **“CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS CELEBRADO ENTRE UN TRABAJADOR Y EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES DEBE REQUERIRSE EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR ANTES DE QUE PUEDA CONSIDERARSE QUE INCURRIÓ EN MORA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).”** Se afirma lo anterior, porque en ellas se contemplan hipótesis distintas al juicio especial hipotecario, respecto del cual el legislador ha establecido un tratamiento procesal privilegiado; habida cuenta que la tesis 1a./J. 121/2017, anteriormente transcrita sí prevé de manera clara y precisa los requisitos de procedencia de la vía hipotecaria, sin hacer excepción o salvedad alguna Sin que pase inadvertido a este Tribunal Colegiado que, en la cláusula octava del contrato de compraventa, otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria de veinte de abril de dos mil,

en lo que aquí interesa, las partes establecieron: (...)

OCTAVA. CAUSALES DE RESCISIÓN. *El INFONAVIT 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 del crédito y, en su caso, hará efectiva la garantía hipotecaria en los supuestos siguientes: 1. Si el trabajador deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso del año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de la prórroga prevista en la cláusula quinta del presente capítulo. Sin perjuicio de lo anterior, el INFONAVIT requerirá al trabajador el pago de las amortizaciones omisas, más intereses moratorios en los términos que han quedado precisados en las estipulaciones tres y cuatro de la cláusula tercera de este capítulo. (...)*

Esto es así, porque en los supuestos en que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores demande la declaración judicial de vencimiento anticipado del contrato de crédito con intereses y constitución de garantía hipotecaria, la frase “sin perjuicio de lo anterior, el Infonavit requerirá al trabajador el pago de las amortizaciones omisas”, no entraña la obligación por parte de la institución acreditante de requerir previamente el pago de las amortizaciones no pagadas. Lo anterior es así, porque si se parte de la base de que el primer párrafo del artículo 1322 del Código Civil del Estado de Tamaulipas establece que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus

cláusulas, es claro que dicha frase contempla una prerrogativa de la cual goza el organismo público en los casos en que se actualice una causa de rescisión, a saber, la de requerir el pago al acreditado, pues la oración en comento no puede reputarse como imperativa, sino que entraña un beneficio establecido en favor del mencionado organismo descentralizado, en tanto que no tiene como finalidad dar a conocer al trabajador acreditado cuáles son las amortizaciones que dejó de cubrir, porque el pago, en todo caso, es materia de prueba en juicio. Las anteriores ideas se consagran en la tesis aislada del Primer Tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito, que este Tribunal Colegiado comparte, de título siguiente:

“ACCIÓN HIPOTECARIA. PREVIAMENTE A DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, NO CONSTITUYE UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE AQUÉLLA, QUE EL INFONAVIT REQUIERA AL TRABAJADOR EL PAGO DE AMORTIZACIONES NO PAGADAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).” De esta forma, contrario a lo afirmado en el acto reclamado, el contenido del segundo párrafo del punto 1 de la cláusula octava del contrato base de la acción no puede considerarse como una “obligación” para el Instituto actor previo a demandar la rescisión del contrato hipotecario. Establecido lo anterior, es oportuno destacar que no realizará algún pronunciamiento respecto del escrito de alegatos presentado por la tercera interesada, de conformidad con la jurisprudencia del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de título siguiente;

ALEGATOS EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO. SI BIEN LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO DEBEN ESTUDIARLOS, NO NECESARIAMENTE DEBEN PLASMAR ALGUNA CONSIDERACIÓN AL RESPECTO EN LA SENTENCIA.” Así, lo procedente es conceder el amparo y protección de la Justicia Federal para el efecto de que la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, en esta ciudad; **1. Deje insubsistente la sentencia de treinta y uno de agosto de dos mil veinte, emitida en el toca de apelación 155/2019; 2. Emita una diversa resolución en la que prescinda de considerar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores debió requerir a la demandada el pago de las amortizaciones adeudas previo a tramitar el juicio especial hipotecario, para que se constituyera en estado de mora. Es importante destacar que los anteriores efectos se hacen extensivos al Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, en Reynosa, al no reclamarse su actuar por vicios propios. Al respeto, es aplicable por analogía, la tesis aislada del Quinto Tribunal Colegiado en materia de Trabajo del Primer Circuito, que este Tribunal Colegiado, de título y consideraciones interpretativas siguientes:** **“AUTORIDADES EJEUTORAS. EXTENSIÓN DE LOS EFECTOS DEL AMPARO CONCEDIDO RESPECTO DE LA ORDENADORA.** (se transcribe). Es importante destacar que en términos similares se pronunció este Tribunal

Colegiado al resolver el amparo directo 124/2020 en sesión ordinaria virtual de trece de septiembre de dos mil veintiuno.” (SIC).- -----

----- TERCERO.- Tomando en consideración la ejecutoria parcialmente transcrita y de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 77, fracción II, de la Ley de Amparo, con el objeto de restituir a la quejoso en el pleno goce de sus garantías violadas esta Sala procede a dar cumplimiento al fallo protector, dejando insubsistente la resolución reclamada número 151 Bis. ciento cincuenta y uno Bis, del 31 treinta y uno de agosto de 2020 dos mil veinte, y ahora en su lugar, se dicta este nuevo fallo en acatamiento a lo ordenado en la ejecutoria de Amparo Directo Civil número 19/2021, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital, en la que se ordenó dejar insubsistente la resolución reclamada y emitir otra en la que se prescindiera de considerar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores debió requerir a la demandada el pago de las amortizaciones adeudas previo a tramitar el juicio especial hipotecario, para que se constituyera

en estado de mora. Efectos del ampara que se hacen extensivos al Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, en Reynosa, al no reclamarse su actuar por vicios propios.- -----

----- En seguida se reitera lo que no fue motivo de la concesión del amparo:- -----

----- Los conceptos de inconformidad **primero, segundo y tercero**, se estudian en conjunto por su estrecha relación, en ellos alegó que con el Acta

***** ante la fe del licenciado

***** acreditó el

Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución

de Garantía Hipotecaria que celebró con el instituto

actor, en el que se obligó a pagar la cantidad de

149.7959 veces salario mínimo mensual, por lo que

la sentencia carece de congruencia al condenarla a

la cantidad de

***** , suma

determinada que reclamó la parte actora por concepto de suerte principal, más

***** por concepto liquido de intereses ordinarios, que dichos importes corresponden al valor actualizado de 202.0720 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal, más 28.1950 veces salario mínimo mensual por concepto de interés ordinario, de ahí que el actor tenía la carga procesal de demostrar el monto líquido, situación que no acreditó dado que a la Certificación de Adeudos se le negó eficacia probatoria, por lo que la juez no fundó ni motivó la condena respectiva; que además el actor ejerció la acción hipotecaria solicitando el vencimiento anticipado, reclamando una prestación mayor y diversa a la establecida en el básico de la acción. En otro aspecto dijo que al haberse solicitado como prestación principal el pago de la referida cantidad líquida conjuntamente con la acción hipotecaria, asumió la carga procesal de demostrar ambas cuestiones, habiendo incumplido la acreditación del adeudo por la citada suma de dinero, y por ende, no puede otorgársele condena genérica alguna y

reservar su liquidación para ejecución de sentencia en vía incidental.- -----

----- Los agravios que anteceden son **infundados** debido a que para la procedencia de la acción hipotecaria basta que se cumpla con los requisitos contenidos en los los artículos 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, como son: **a)** Que el crédito en escritura pública debidamente registrado; y, **b)** Que sea de plazo cumplido, o que debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley. Por lo que el aspecto relativo a las cantidades reclamadas no es un presupuesto procesal, elemento de la acción hipotecaria, ni se trata de alguna condición general o especial de la acción; es cierto que se deben demostrar las cantidades reclamadas en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, pero también verídico es que, el monto reclamado no se trata de un hecho, sino, de una cuestión de cálculo, toda vez que la acción hipotecaria tiene como base el incumplimiento de pago por la demandada, por ello de no probarse las cantidades líquidas es legal dejar para ejecución de sentencia la cuantificación de las

prestaciones, dado que no es un elemento de la acción hipotecaria, pues al existir la posibilidad que el monto reclamado sea incorrecto por un error de tipo aritmético, no por esa circunstancia será improcedente la acción, esto, porque el sumario se fundamenta en el incumplimiento de la obligación (aspecto cualitativo), no así en el monto del incumplimiento (aspecto cuantitativo). Lo anterior es así porque en el caso de la acción y la vía hipotecaria, debe tenerse presente que el término “hipoteca” puede referirse al contrato, al derecho real o al bien objeto de este. Todos estos conceptos derivan de una institución creada para garantizar el pago de una obligación principal y la prelación en el cobro de esta con el valor de un inmueble que queda afecto a ese fin. Además, en la misma pueden coincidir diversas relaciones jurídicas, entre ellas, la relación del acreedor hipotecario con su deudor principal, la relación del acreedor con el titular registral del inmueble hipotecado, la relación con todos los terceros que tuvieren algún interés en el inmueble. En ese sentido, en el asunto en estudio interesa el derecho real sobre un inmueble cuya posesión la mantiene el deudor, que se destina a

garantizar la efectividad o cumplimiento de una obligación y su grado de prelación en el pago (contrato de crédito simple con garantía hipotecaria). Al ser una garantía real, implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado que no se le entrega, poder que comprende la acción persecutoria y, por ser de garantía, implica también el derecho de disposición y preferencia en el pago en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, como se desprende del artículo 2269 del Código Civil del Estado de Tamaulipas. Este poder jurídico del acreedor hipotecario constituye un gravamen sobre un bien ajeno, que trasciende a la relación personal de crédito; esto es, que es oponible a cualquier persona que adquiera el inmueble, siempre y cuando esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, por tanto, el bien sigue sujeto a la hipoteca aunque pase a poder de un tercero ajeno a la relación que tiene el acreedor hipotecario y el deudor que constituyó la hipoteca, como se desprende de los numerales 2271 y 2296, ambos del Código Civil del Estado de Tamaulipas. En ese sentido, la acción hipotecaria puede ejercerse en

contra de cualquier adquirente, al tratarse de un derecho de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero y el poder jurídico que el acreedor hipotecario ejerce sobre el bien objeto de este, se lleva a cabo de manera indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, puede exigirse la realización del inmueble a través de la acción hipotecaria. Ahora, como se advierte de lo señalado con anterioridad, por regla general, el contrato del que deriva la hipoteca como garantía de la obligación principal se encuentra regulado por las disposiciones del derecho civil. Para sostener lo anterior, no se soslaya que el contrato que dio origen a la relación jurídica existente entre las partes contendientes, se trata de uno de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, de esta forma, la acción hipotecaria en el Estado de Tamaulipas está regulada en los artículos 530, 531, 532, 535, 536, 539, 540, 541 y 542, todos del Código de Procedimientos Civiles, de los anteriores dispositivos se desprende que la acción hipotecaria se puede ejercer para demandar el pago o prelación del crédito que la hipoteca

garantice, por tanto, tiene por objeto obtener el pago de la obligación garantizada con la hipoteca. Por ende, para ejercer una acción en esta vía, se requiere : 1.- Que el crédito (contrato de hipoteca) conste en escritura pública, inscrito (registrado) en el Registro Público de la Propiedad, y; 2.- Que el crédito (contrato de hipoteca) sea de plazo cumplido o exigible en los términos pactados o las disposiciones legales aplicables. Conforme a lo anterior, es posible señalar que la existencia de los requisitos anteriores genera una presunción iuris tantum de que la hipoteca existe, que es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado y que el crédito que garantiza no ha sido pagado, cuyos términos y condiciones, fueron convenidos por las partes en la manera y términos que quisieron obligarse; de lo que se infiere que, atendiendo a esto, corresponde a la demandada desvirtuar lo anterior.- -----

----- Consta de autos que la parte actora presentó al juicio hipotecario un estado de cuenta del cual el legislador previo la posibilidad de que el estado de cuenta, certificado por contador haga fe en los juicios en que se requiera fijar saldos resultantes a

cargo de los acreditados o mutuatarios, en que se haya convenido sobre disposición parcial de las cantidades materia del crédito o se haya autorizado el reembolso previo, mismo que valorado puede alcanzar el carácter de prueba plena conforme lo establecido por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, segundo párrafo. Pero en los juicios hipotecarios lo que se exige es la escritura que contenga el crédito debidamente registrado, esa exigencia se justifica porque el ejercicio de la acción hipotecaria deriva de la constitución del gravamen y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el que va a servir de base para que el juez ordene la expedición y registro de la cédula hipotecaria, lo que de suyo implica que el estado de cuenta certificado, en el presente asunto no pueden servir de base para la procedencia de la acción hipotecaria. Sin embargo, el precepto en examen, en el segundo párrafo, también prevé que el estado de cuenta certificado por contador hace fe en los juicios respectivos para fijar los saldos resultantes a cargo de los acreditados o mutuatarios, cuando se convenga por las partes, entre otros supuestos, sobre disposición

en cantidades parciales o reembolsos previos al vencimiento del contrato. La referencia que el precepto hace a “los juicios respectivos”, debe entenderse dirigida a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad, y que parten del mismo supuesto, esto es, en los juicios en que la intención de la institución de crédito sea demostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos, en cantidades parciales, o bien, se autoricen reembolsos previos al vencimiento del plazo y finalmente, se pacte la celebración de operaciones o la prestación de servicios mediante el uso de equipos y sistemas automatizados. Por ello, es factible exhibir dicho estado de cuenta certificado, entre otros, en los juicios hipotecarios, cuando se quiera demostrar el saldo restante y siempre que las partes hayan pactado respecto de disposiciones en cantidades parciales o reembolsos previos al vencimiento del plazo, ya que, al tener pleno valor probatorio, por disposición de la ley, basta para acreditar, si no existe prueba en contrario, dichos saldos a cargo de los acreditados o mutuuarios. Así

las cosas, no basta que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas que regula el juicio hipotecario, sólo contemple como requisitos para la procedencia de esa clase de juicio, los que señala en su artículo 531, para dejar de atender lo dispuesto sobre el particular por la Ley de Instituciones de crédito, que da el carácter de prueba plena a la aludida certificación contable, si la propia ley que regula a las instituciones de crédito les confiere facultades para ejercer, su acción en la vía que corresponda, optando la institución de crédito por la que convenga a sus intereses, y bien puede allegar al juicio hipotecario el estado de cuenta certificado por el contador facultado por la institución de crédito y éste tendrá que ser valorado conforme a lo dispuesto por el artículo 68 del referido cuerpo de normas, y el juzgador que tenga a su cargo un juicio de tal naturaleza no puede dejar de atenderlo por la circunstancia de que la legislación procesal respectiva no lo exija como requisito para estimar procedente la acción, si el propio código procesal del Estado, en la primera parte del artículo 286, que enseguida se transcribe otorga libertad a las partes para ofrecer como

medios de prueba los que se estimen conducentes a la demostración de sus pretensiones, si el certificado contable no tiene un valor probatorio pleno, el hecho de que éste resulte ineficaz no mermará la facultad del acreedor de ofrecer otros medios de convicción para acreditar su acción, mismos que el juez o el tribunal están obligados a valorar. Ante la eventualidad de que el certificado contable resulte ineficaz, el juzgador no necesariamente está conminado a absolver al deudor hipotecario por la falta de pruebas en su contra, ya que si obran en autos otros medios de convicción, deberá valorarlos a la luz de la legislación aplicable y resolver lo que estime conforme a derecho. Con mayor razón si el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, no prevé el certificado contable como requisito para estimar procedente la acción hipotecaria. En el juicio hipotecario, el acreedor tiene derecho de exhibir el estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Si el estado de cuenta certificado por un contador público es sólo una prueba más, entonces resulta potestativo para el acreedor

exhibirla o no en el juicio, mismo que de resultar ineficaz, por vicios propios, el juzgador no necesariamente estará obligado a absolver al deudor hipotecario por falta de una prueba plena en su contra, para sostener lo anterior, debe tenerse en cuenta que, en la legislación adjetiva civil Tamaulipeca, no se prevé una disposición normativa en el sentido que cuando el actor solicita el pago de cierta cantidad de dinero por virtud del incumplimiento de una obligación principal que no establece una suma determinada, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el derecho (término cualitativo) en que descansa su pretensión y, en segundo término las pruebas de las que se aprecie la manera en que ese derecho se traduce de manera líquida en dinero (elemento cuantitativo), pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino a su vez, es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir una cantidad en dinero, lo que deberá analizarse en la sentencia. Por lo tanto, los aspectos destacados pueden determinarse en ejecución de sentencia, puesto que la existencia del derecho se

acredita con el propio contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria que es el título que les da origen y en donde se establecen las bases para su cálculo. Lo que se fortalece, si se toma en cuenta que, en el artículo 655 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se dispone que si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debe previamente liquidarse, conforme a las bases que el propio numeral establece. Además, en la especie la demandada no queda en estado de indefensión, ya que tendrá la oportunidad de objetar en aquella etapa del procedimiento (ejecución de sentencia), el documento que al efecto exhiba la parte actora para demostrar esos saldos, o en su caso, ofrecer pruebas, pues si bien es verdad que el citado numeral 655 del código adjetivo civil local no señala expresamente que esto pueda hacerse, también lo es que no prohíbe a las partes, en forma categórica e indudable, que no lo hagan; por lo que tal precepto debe interpretarse en el sentido de que de ser indispensables sí cabe la oferta de probanzas en el incidente aludido pues el Código de

Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas prevé que se puede dictar una sentencia que no contenga cantidad líquida y en ejecución de sentencia cuantificarse.- -----

----- Enseguida damos cumplimiento a la ejecutoria de amparo haciendo una nueva reflexión sobre el agravio cuarto:- -----

----- En el **cuarto agravio** el inconforme manifestó que el Juez primario pasó por alto uno de los presupuestos para la procedencia de la Acción Hipotecaria, que si bien en el contrato base de la acción no consta que previo al ejercicio de la acción hipotecaria el Instituto estaba obligado a requerirle el pago para que se constituyera en mora, pero el accionante baso el ejercicio de la acción por la supuesta falta de pago, de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, sin especificar en el contrato el lugar de pago ni la periodicidad, esto es, que no se convino la mecánica a seguir respecto del lugar para el pago, que entonces, para que se constituyera en mora era necesario que el Instituto demandante la requiriera de pago en su domicilio particular, lo que no

aconteció, que por lo tanto, no puede hablarse que se haya incumplido con la obligación de pago.- -----

----- El concepto de inconformidad que antecede es **infundado**, se llegó a esa conclusión porque contrario a lo que manifestó el recurrente el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), no estaba obligado a requerir a la demandada ***** *****, el pago de las amortizaciones adeudadas previo a la acción hipotecaria, para que se constituyera en estado de mora. En efecto, no se considera un requisito, presupuesto, elemento o condición para la procedencia de la acción en comento, para lo cual basta demostrar lo requerido por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles a saber:-

“ARTÍCULO 531.- 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; y,

II.- Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.”

----- Principio toral del cual se desprende que, los elementos a demostrar son que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada y, que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley, por lo que no es un elemento de la acción hipotecaria, el hecho de que el instituto actor se constituyera previamente al ejercicio de la acción, en el domicilio de la acreditada para requerirle el pago de las parcialidades adeudadas, a fin de considerar que se ha constituido en mora, y con ello la procedencia del vencimiento anticipado.- -----

----- Sin que para lo anterior sea obstáculo lo establecido por las partes contratantes, en la Cláusula Octava, apartado 1, del contrato básico de la acción en la que convinieron:- -----

“OCTAVA:- CLAUSULAS DE RESCISIÓN.- EL
INFONAVIT SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN
JUDICIAL PARA DAR POR RESCINDIDO EL
CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO
QUE CONCEDE AL TRABAJADOR POR ESTE
ACTO; POR VENCIMIENTO ANTICIPADAMENTE
EL PLAZO DEL CREDITO Y, EN SU CASO, HARA

*EFFECTIVA LA GARANTIA HIPOTECARIA EN LOS
SUPUESTOS SIGUEENTES:-----*

*- - - 1.- SI EL TRABAJADOR DEJA DE CUBRIR,
POR CAUSAS IMPUTABLES A EL, DOS PAGOS
CONSECUTIVOS O TRES NO CONSECUTIVOS EN
EL CURSO DE UN AÑO, DE LAS CUOTAS DE
AMORTIZACIÓN DEL CREDITO HECHA LA
SALVEDAD DE LA PRORROGA PREVISTA EN LA
CLAUSULA QUINTA DEL PRESENTE CAPITULO. --*

*- - - SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL
INFONAVIT REQUERIRA AL TRABAJADOR EL
PAGO DE LAS AMORTIZACIONES OMISAS, MAS
INTERESES MORATORIOS EN LOS TERMINOS
QUE HAN QUEDADO PRECISADOS EN LAS
ESTIPULACIONES TRES Y CUATRO DE LA
CLAUSULA TERCERA DE ESTE CAPITULO.”-----*

----- Cláusula que interpretada en su sentido literal como lo establece el artículo 1322 del Código Civil, tenemos que la frase “ *SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL INFONAVIT REQUERIRA AL TRABAJADOR EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES OMISAS...*” contempla una prerrogativa de la cual goza el instituto actor, en los casos en que se actualice una causa de rescisión, pues la palabra

“REQUERIRA” no puede considerarse como imperativa, sino que entraña un beneficio establecido en favor del mencionado organismo descentralizado, en tanto que no tiene como finalidad dar a conocer al trabajador acreditado cuáles son las amortizaciones que dejó de cubrir, porque la frase “SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR” debe entenderse que ésta frase prevalece sobre el alcance de la citada palabra.- -----

----- El criterio se orientó en la tesis sobresaliente del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito.- Registro digital: 2005062.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Décima Época.- Materias(s): Civil Tesis: VI.1o.C.41 C (10a.).- Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 1, Diciembre de 2013, Tomo II, página 1087. De rubro y texto siguiente:- -----

“ACCIÓN HIPOTECARIA. PREVIAMENTE A DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, NO CONSTITUYE UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE AQUÉLLA, QUE EL INFONAVIT REQUIERA AL TRABAJADOR EL PAGO DE AMORTIZACIONES NO PAGADAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). En los casos en que el organismo descentralizado denominado Infonavit demande la declaración

judicial de vencimiento anticipado del contrato de crédito con intereses y constitución de garantía hipotecaria, la frase "sin perjuicio de lo anterior, el Infonavit requerirá al trabajador el pago de las amortizaciones omisas", contenida, por regla general, en los contratos celebrados por dicho organismo, no entraña la obligación por parte de la institución acreditante de requerir previamente el pago de las amortizaciones no pagadas. Lo anterior es así, porque si se parte de la base de que el artículo 1495 del Código Civil para el Estado de Puebla establece que si las palabras de un contrato son claras y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, es claro que dicha frase contempla una prerrogativa de la cual goza el organismo público en los casos en que se actualice una causa de rescisión, a saber, la de requerir el pago al acreditado, pues la oración en comento no puede reputarse como imperativa, sino que entraña un beneficio establecido en favor del mencionado organismo descentralizado, en tanto que no tiene como finalidad dar a conocer al trabajador acreditado cuáles son las amortizaciones que dejó de cubrir, porque el pago, en todo caso, es materia de prueba en juicio, en razón de que la institución acreditante no está en posibilidad de probar un hecho negativo, esto es, que el acreditado no ha cumplido con la obligación reseñada."- -----

----- Con sustento en lo anterior y al haber resultado infundados los agravios expresados por el

recurrente ***** a través de su
 autorizado licenciado
 ***** con fundamento
 en el artículo 926, segundo párrafo del Código de
 Procedimientos Civiles, lo procedente es confirmar
 la sentencia impugnada.-

 ----- Como al apelante le han recaído con ésta dos
 sentencias adversas sustancialmente coincidentes,
 con apoyo en el artículo 139 del Código de
 Procedimientos Civiles, deberá condenarse al pago
 de las costas procesales de esta segunda instancia.-

----- Por lo expuesto y con fundamento además, en
 los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114,
 115, 118, 926, 947, fracción VII, y 949 del Código de
 Procedimientos Civiles para el Estado de
 Tamaulipas, se:- -----

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

----- **PRIMERO.-** En cumplimiento a la ejecutoria
 pronunciada el 24 veinticuatro de noviembre de
 2021 dos mil veintiuno, por el Segundo Tribunal
 Colegiado en Materias Administrativa y Civil del
 Decimonoveno Circuito, con residencia en esta
 Ciudad, en la que se concedió el amparo y

protección de la justicia federal al quejoso Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ésta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar deja insubsistente el acto reclamado consistente en la resolución número 151 BIS, del 31 treinta y uno de agosto de 2020 dos mil veinte, dictada dentro del presente toca.- -----

----- **SEGUNDO.-** Son infundados los agravios expresados por ***** *****, a través de su autorizado licenciado ***** en contra de la sentencia impugnada del 14 catorce de enero de 2019 dos mil diecinueve, dictada por el juez tercero de primera instancia de lo civil del quinto distrito judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas.- -----

----- **TERCERO.-** Se confirma la sentencia impugnada a que alude el punto resolutivo que antecede.- -----

----- **CUARTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de las costas procesales de esta segunda instancia a favor del actor, regulables en ejecución de sentencia.- -----

----- **QUINTO.-** Comuníquese el presente fallo al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.- --

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;** y con testimonio de la resolución, devuélvanse los autos al juez de primer grado para los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.- -----

----- Así lo resolvieron por unanimidad y firman los Ciudadanos Magistrados, HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, NOÉ SÁENZ SOLÍS y DAVID CERDA ZÚÑIGA, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman hoy 1 uno de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.- -----

Lic. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Noé Sáenz Solís
Magistrado

Lic. David Cerda Zúñiga
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos.

----- Enseguida se publicó en lista del día.----- Conste.-
L'NSS'L' MVH'ACP.

El Licenciado(a) MANUEL VAZQUEZ HERNANDEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 151 TER dictada el (MIÉRCOLES, 1 DE DICIEMBRE DE 2021) por el MAGISTRADO, constante de 25 veinticinco fojas útiles por ambos lados a excepción de la última, 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, cantidades monetarias datos de inscripción del crédito ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, y datos del Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria; 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 Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.