



--- SENTENCIA NUMERO: 0024 (VEINTICUATRO). -----

- - - En Altamira, Tamaulipas, a (02) dos de Febrero de dos mil veintidós (2022). -----

- - - VISTOS para resolver los autos del expediente número 550/2021, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por la C. \*\*\*\*\*, en contra de los CC. \*\*\*\*\*, y: -----

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

- - - PRIMERO.- Mediante escrito recibido el día doce de Agosto de dos mil veintiuno, compareció la C. \*\*\*\*\*, demandando a los CC. \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones: "I.- El pago de la cantidad de \$211,265.41 (DOSCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 41/100 M.N), derivado de la celebración del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria para adquisición de vivienda con recursos serfin celebrado entre los demandados y la institución de crédito \*\*\*\*\* en fecha 12 de Mayo del 1994, que posteriormente se celebro convenio modificadorio y, que fue cedido en todos sus derechos a la suscrita mediante cesión de derechos onerosa celebrada con \*\*\*\*\*, según se prueba con la documental que se exhibe en copia certificada.- II.- El pago de intereses ordinarios a razón de una tasa de 10.00 por ciento anual de conformidad con lo pactado en el convenio modificadorio del contrato de origen.- III.- El pago de intereses moratorios a razón de multiplicar por 1.2 o sumando 6 puntos, lo que resulte mayor a la tasa de interés interbancaria de equilibrio.- IV.- En caso de no efectuar el pago reclamado, se decrete la ejecución de la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble propiedad de la demandada

identificado como la \*\*\*\*\* - V.- El pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio".- Fundando la demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimo aplicables al caso, acompañando los documentos que considero base de su acción. -----

- - - SEGUNDO: Por auto de fecha veinticuatro de Agosto de dos mil veintiuno, se radicó el juicio, ordenándose por dicho auto y con efectos de mandamiento en forma, expedir las cédulas hipotecarias por quintuplicado para el efecto de que sean enviados dos tantos a la Oficina del Registro Público de la Propiedad para su Inscripción y la otra con la anotación de inscripción se agregue a los autos, debiéndose entregar un ejemplar al actor y el otro al demandado al ejecutarse el auto.- Así mismo se ordenó la publicación en un periódico local, quedando el predio en depósito judicial en todos sus frutos y objetos que conforme a derecho deban de considerarse como inmovilizados y formando parte de la finca de la fecha en que se entregue al deudor dicha cédula hipotecaria.- Igualmente que con las copias simples de la demanda y sus anexos debidamente sellados y rubricados se corriese traslado respectivo, para que dentro del término de diez días produjere su contestación si tuviere excepciones legales que hacer valer.- Obra en autos los emplazamientos realizados a los demandados en fechas quince de Septiembre de dos mil veintiuno.- Por escrito presentado el veintinueve de Septiembre de dos mil veintiuno, comparecieron los demandados los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , dando contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra oponiendo las

excepciones y defensas legales que hace valer, admitiéndose a tramite en fecha veintiséis de Octubre de dos mil veintiuno, con vista a la contraria, vista desahogada en tiempo y forma.- Por auto de fecha tres de Noviembre de dos mil veintiuno, se fijó la litis abriéndose el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes, para que una vez concluido este, así como el destinado para alegar, mediante auto de fecha diecinueve de Enero del año que transcurre, se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda, la que se procede a pronunciar en éste acto y conforme a lo siguiente:-

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

--- PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y decir del presente contradictorio y la vía es la correcta atento a lo dispuesto por los artículos 172, 173, 185, 192, fracción II, 195 fracción III, 470 fracción IX, 530 y 539 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

--- SEGUNDO. Que el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, señala: “Se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca”.- Así mismo el artículo 531 del mismo ordenamiento prevé: “Para que proceda el juicio Hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública, la cual deberá estar debidamente registrada.- II.- Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme el contrato de hipoteca, o a la ley ”.-

--- En el presente asunto, comparece la C. \*\*\*\*\*, demandando

de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , las prestaciones precisadas en el resultando primero de éste fallo, por los hechos puntualizados en la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones. -----

- - - Por su parte los demandados los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , al contestar refieren de improcedentes las prestaciones reclamadas y en cuanto a los hechos refieren argumentos relacionados a cada hecho de la demanda, los cuales se sujetan al principio de economía procesal teniéndose por íntegramente transcritos a la presente en obvio de repeticiones.- Oponiendo como excepciones: “1.- Se hacen valer como excepción todas y cada una de aquellas que se contienen en este ocursio, que para el efecto, se reproduce en todas y cada una de sus partes.- 2.- La de FALTA DE ACCION Y DERECHO, de la actora, \*\*\*\*\* , para demandar de la suscrita \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , las prestaciones que le reclama en la demanda que se contesta, por todas y cada una de las razones y consideraciones vertidas a lo largo de la presente contestación.- 3. - LAS EXCEPCIONES DE OFICIO.- Consistentes en aquellas que ese H. juzgado 5° Quinto Civil, tiene obligación de estudiar y analizar, ejemplo de ello seria: LA PRESCRIPCION DE LA ACCION, ASI COMO LA FALTA DE PERSONALIDAD de quien ejercita la acción. las concernientes al cumplimiento y demostración de los elementos básicos de la acción ejercitada, si los documentos base de la acción reúnen los requisitos exigidos por la ley. Atendiendo que tanto la personalidad del demandante y la competencia de ese H. Juzgado son presupuestos

procesales que deben de ser examinado, de manera oficiosa por su Señoría.- 4.- La de FALTA DE ACCION Y DERECHO, del actor para reclamar de los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , pago de gastos. costas y honorarios profesionales en virtud de que el aquí promovente, nunca ha dado motivo alguno para la instauración del controvertido que nos ocupa.- 5.- INEXISTENCIA DE LA ACCION POR SER PRESTACIONES ACCESORIAS.- Se opone dicha excepción en contra de las prestaciones I, II, III, IV y V en primer termino atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la misma suerte de lo principal, además como quedo demostrado, el suscrito, no hemos dado motivo para que se nos demande por esta vía, ni en ninguna otra.- Por ende al ser improcedente la acción principal se deba absolvernos del pago de todas y cada una de las prestaciones accesorias reclamadas en el presente juicio.- 6.- SINE ACTIONE ACIS, misma que consiste en negar de manera integral y genérica el contenido del escrito inicial de demanda, por ende, corresponderá a \*\*\*\*\* , justificar la procedencia del juicio que aquí se contesta. Criterio SINE ACTIONE AGIS (Se transcribe).- 7.- La de OSCURIDAD E IMPRECISION DE LA DEMANDA. ya que en los términos en que se encuentra redactada la misma, deja en un total estado de indefensión a los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* siendo sumamente evidente, que la promoción inicial de demanda, es oscura e imprecisa, siendo aplicable el vía de análoga el siguiente criterio jurisprudencia: JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. PARA LA CONDENA AL PAGO DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS ES NECESARIO QUE EL ACTOR NARRE SUCINTAMENTE LOS

HECHOS EN QUE LS SUSTENTA Y EXHIBA EL DOCUMENTO DEMOSTRATIVO DE ELLOS A FIN DE QUE EL DEMANDADO ESTE EN POSIBILIDAD DE DEFENDERSE (Se transcribe).- 8.- LA FACTA NON PRAESUMUNTUR SED PROBANTUR.- La que consiste en que los hechos no se presumen sino que es necesario probarlos. En el sentido de que la demandante en el sumario que nos ocupa, tiene que acreditar los extremos de su acción.- 9.- LA NEA EAT ULTRA PETITA PARITU.- La que consiste en que en la sentencia no le debe condenar o absolver a otra cosa que la pedida por las partes. Lo que significa que el juzgador debe resolver única y exclusivamente sobre la condena o absolución de lo exactamente pedido por la actora. Lo anterior atento a los siguientes criterios: LITIS, LA INTRODUCCION DE ARGUMENTOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA, RESULTAN INOPERANTES (Se transcribe).- LITIS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. SE INTEGRA SOLO CON EL ESCRITO DE DEMANDA Y SU CONTESTACION (Se transcribe).- 10.- LA FALTA DE PERSONALIDAD, del demandante, en los términos preceptuados en el presente escrito, solicitando que en términos del principio de economía procesal, se tengan por reproducido, en vía de excepción los argumentos y consideraciones contenidos en el Capitulo de INCIDENTE DE FALTA DE PERSONALIDAD, de la presente contestación.- 11.- LA REDUCCION DE LOS INTERESES MORATORIOS Y ORDINARIOS, pues el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, proscribela usura y cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre e impone al Estado el deber de

que la ley prohíba tales conductas y a su vez, incluye la idea de que esa explotación debe eliminarse en cualquiera situación particular, sin que limite la protección a determinada rama del derecho o relaciones jurídicas, pues los derechos humanos son universales y progresivos de modo que corresponden a todas las personas en cualquier ámbito de su vida, incluidas las actividades que realizan en el civil, comercial, familiar o público y dicha prohibición, como una forma de protección al derecho fundamental de propiedad no sólo es aplicable para las operaciones crediticias, sino en cualquier ámbito en que surjan relaciones entre particulares, incluido el pacto de intereses o penas convencionales estipulados en un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria.- 12.- LA PAGO, excepción que se opone expresamente en contra de la reclamación de pago por la cantidad de \$211.264.41 (DOSCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 41/100 M.N.), ya que los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , realizamos diversos pagos.- 13.- LA FALTA DE REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD, en los términos establecidos del contenido del contrato basal, se advierte que las partes no señalaron lugar del pago para el cumplimiento de la obligación y si de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1137 y 1139 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, cuando en el contrato base de la acción se omite señalar el lugar donde debe realizarse el pago, debe exigirse el requerimiento de pago que haga el acreedor al deudor, en el domicilio de este; además, si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al mismo, deberá hacerse en el lugar donde este se encuentre.

Entonces, es inconcuso que el requerimiento de pago del crédito hipotecario en el domicilio donde se encuentra el inmueble hipotecado, en el caso si es un requisito de ley, para solicitar el vencimiento anticipado del crédito.- Sustentan lo aquí expuesto, los siguientes criterios jurisprudenciales: INTERPELACION. SU FINALIDAD QUEDA SATISFECHA CUANDO EXISTE CERTEZA JURIDICA DE QUE EL DEUDOR RECIBIO DE SU ACREEDOR UNA CARTA QUE PRECISA LA OBLIGACION QUE DEBE CUMPLIR (Se transcribe).- INTERPELACION RESULTANTE DEL EMPLAZAMIENTO, NO GENERA LA EXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION, SI CON ANTERIORIDAD A LA PRESENTACION DE LA DEMANDA, NO SE ACREDITA HABER REQUERIDO DE PAGO AL OBLIGADO, NI SIRVE DE BASE DE LA ACCION INTENTADA (Se transcribe)".- 14.- LA FALTA DE ACCION Y DERECHO, de la actora para reclamar los interese moratorios y ordinario que pretende, pues no se exhibe documento fehaciente para acreditar saldo a cargo de los deudores. Es menester que en el mismo, por ser un instrumento de control contable en el cual se hacen desgloses de la deuda de la persona acreditada a probar, se asiente el procedimiento que lleva a cabo el contador autorizado por la institución bancaria, con base en las formulas establecidas en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que deben estar asentadas en el testimonio notarial, para lo cual deben tenerse en cuenta los instrumentos que sirvieron para calcular los interese reclamados, porque solo de esa manera el acreditado tendrá la posibilidad de combatir dicho

procedimiento. Lo que aquí expongo se acreditara con la respectiva pericial contable medio de convicción que sera propuesto en el momento procesa oportuno. Sustenta lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial: ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL CONTADOR DE LA INSTITUCION DE CREDITO. CUANDO SE EXHIBA EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, DEBE CONTENER EL PROCEDIMIENTO Y LOS INSTRUMENTOS QUE SIRVIERON PARA CALCULARLOS LOS INTERESES RECLAMADOS.- 15.- LA PRESCRIPCION DE LA ACCION de la actora para reclamar, toda vez que la parte acreedora debió ejercer su acción, desde la fecha en que los suscrito, incurrimos en mora, es decir del año 2009 al día de hoy, por lo que han trascurrido 12 años por lo que no hay fundamento legal ni estancia que le corresponda para ejercerla al día de hoy, de conformidad con la siguiente Jurisprudencia: PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACION DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EI VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO) (Se transcribe).- - - - -

- - - TERCERO.- Previo al análisis de la acción deducida por la parte actora, es pertinente establecer que el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, dispone que: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor 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”.-----

-----En dicho sentido la parte actora ofreció para el acreditamiento de su acción:-----

- - - DOCUMENTALES, consistentes en copias certificadas por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, de: 1.- Testimonio de la Escritura Numero \*\*\*\*\* sobre el otorgamiento de un crédito por el equivalente a un monto de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), dentro del cual no quedaban comprendidos los intereses ni los gastos derivados del crédito, así como la obligación a su cargo de pagar intereses ordinarios, moratorios y demás prestaciones.- 2.- Escritura Número \*\*\*\*\* y construcción en el existente, con las medidas y colindancias que en el instrumento se establecen.- 4.- Copias certificadas por el Secretario de Acuerdos del Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, del expediente 273/2017, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación Judicial, promovido por la C. \*\*\*\*\*.- Documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo establecido por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditado, lo que de su contenido se deduce, esto es, a celebración del Contrato, cantidad del crédito otorgado, tasa, la forma de pago del crédito, forma de pago de intereses pactados, la garantía

hipotecaria constituida relativa al inmueble que se describe en el instrumento, así como la notificación judicial realizada a los demandados de la \*\*\*\*\* (cedente) a favor de la A. \*\*\*\*\* , (Cesionario).- - - - -

- - - CONFESIONAL, a cargo de la C. \*\*\*\*\* , desahogada en fecha diecisiete de Enero del año en curso, conforme al pliego de posiciones formulado y calificado de legal, probanza que al ser desahogada por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento y sobre hechos propios es de concederle valor en términos de lo dispuesto por los artículos 306, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado que celebros contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria con \*\*\*\*\* que derivado de ese contrato se dio en garantía el bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* . - - - - -

- - - CONFESIONAL, a cargo del C. \*\*\*\*\* , desahogada en fecha catorce de Enero del año en curso, conforme al pliego de posiciones formulado y calificado de legal, probanza que al ser desahogada por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento y sobre hechos propios es de concederle valor en términos de lo dispuesto por los artículos 306, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado que celebró un convenio del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria con \*\*\*\*\* y estuvo pagando mensualidades que había tenido de acuerdo con ellos, que derivado de ese contrato se dio en garantía el bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* . - - - - -

- - - Por su parte los demandados ofrecieron como pruebas.- - - - -

- - - CONFESIONAL, desahogada en fecha catorce de Diciembre de dos mil veintiuno, a cargo de la C. \*\*\*\*\* , conforme al interrogatorio formulado y calificado de legal, probanza que al ser desahogada por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento y sobre hechos propios, es de concederle valor en términos de lo dispuesto por los artículos 319, 320, 321, 322, 319 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado que promovió Jurisdicción Voluntaria radicada en el Juzgado Cuarto de lo Civil expediente 273/2017, a fin de notificar del nuevo acreedor a los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* y si se les notificaron.

- - - DECLARACION DE PARTE, a cargo de la A. \*\*\*\*\* , desahogada una vez concluida la confesional a su cargo, probanza que no aporta beneficio a los oferentes al manifestar la absolvente no saber de los hechos sobre los cuales se le cuestiona. - - - - -

- - - TESTIMONIAL, desahogada en fecha veintinueve de Noviembre de dos mil veintiuno a cargo de los testigos los CC. \*\*\*\*\* conforme a las tachas de ley, interrogatorio directo formulado y calificado de legal, probanza a la que en términos de lo dispuesto por los artículos 366, 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no es de concederle valor al no ser los testigos coincidentes en lo esencial del acto, lo que se acredita en razón de que ambos testigos difieren de la respuesta dada a la directa tres, además que no conocen los hechos sobre los cuales declaran lo que se acredita de ambos testigos al dar respuesta a la directa 6, aunado a que ambos testigos no dan razón fundada de su dicho, en términos de lo dispuesto por el artículos 371 fracción X del Código de

Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que para los efectos de valoración se entiende por razón de su dicho la explicación lógica y razonada de la forma en que el declarante conoció el hecho o hechos, aspecto que no se considera cumplido en este aspecto de la prueba al ser la explicación de los testigos, vaga, inconsistente e insuficiente.-----

- - - PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, las que se desahogan por su propia naturaleza, valorándose en términos de lo dispuesto por los artículos 385, 386, 387, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

- - - En dicho sentido, se procede a determinar respecto a las excepciones opuestas por los demandados las que hace consistir en:

“1.- Se hacen valer como excepción todas y cada una de aquellas que se contienen en este ocurso, que para el efecto, se reproduce en todas y cada una de sus partes.- Excepción improcedente en virtud de que del escrito de contestación no se deducen excepciones diversas a las expuesta y que se analizaran.- 2.- La de FALTA DE ACCION Y DERECHO, de la actora, \*\*\*\*\*, para demandar de la suscrita \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, las prestaciones que le reclama en la demanda que se contesta, por todas y cada una de las razones y consideraciones vertidas a lo largo de la presente contestación.- Excepción improcedente en virtud de que del escrito de contestación no se deducen razones y consideraciones diversas a las expuesta y que se analizaran.- 3.- LAS EXCEPCIONES DE OFICIO.- Consistentes en aquellas que ese H. juzgado 5° Quinto Civil, tiene

obligación de estudiar y analizar, ejemplo de ello sería: LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN, ASÍ COMO LA FALTA DE PERSONALIDAD de quien ejercita la acción, las concernientes al cumplimiento y demostración de los elementos básicos de la acción ejercitada, si los documentos base de la acción reúnen los requisitos exigidos por la ley. Atendiendo que tanto la personalidad del demandante y la competencia de ese H. Juzgado son presupuestos procesales que deben de ser examinados, de manera oficiosa por su Señoría.- Excepciones que se determinara en el apartado correspondiente a los elementos de la acción ejercitada.- 4.- La de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, del actor para reclamar de los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , pago de gastos, costas y honorarios profesionales en virtud de que el aquí promovente, nunca ha dado motivo alguno para la instauración del controvertido que nos ocupa.- Excepción improcedente en razón de que la misma se determinara atendiendo a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ante la resultas del juicio.- 5.- INEXISTENCIA DE LA ACCIÓN POR SER PRESTACIONES ACCESORIAS.- Se opone dicha excepción en contra de las prestaciones I, II, III, IV y V en primer termino atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la misma suerte de lo principal, además como quedo demostrado, el suscrito, no hemos dado motivo para que se nos demande por esta vía, ni en ninguna otra. Por ende al ser improcedente la acción principal se deba absolvernos del pago de todas y cada una de las prestaciones accesorias reclamadas en el presente juicio.- Excepción

improcedente ante las resultas del juicio que corresponde al acreditamiento de la acción ejercitada y en su caso la improcedencia de las excepciones planteadas.- 6.- SINE ACTIONE ACIS, misma que consiste en negar de manera integral y genérica el contenido del escrito inicial de demanda, por ende, corresponderá a \*\*\*\*\*, justificar la procedencia del juicio que aquí se contesta. Criterio SINE ACTIONE AGIS (Se transcribe).- Excepción improcedente en términos de lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero sólo cuando el actor 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.- 7.- La de OSCURIDAD E IMPRECISION DE LA DEMANDA. ya que en los términos en que se encuentra redactada la misma, deja en un total estado de indefensión a los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* siendo sumamente evidente, que la promoción inicial de demanda, es oscura e imprecisa, siendo aplicable el vía de análoga el siguiente criterio jurisprudencia: JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. PARA LA CONDENACION AL PAGO DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS ES NECESARIO QUE EL ACTOR NARRE SUCINTAMENTE LOS HECHOS EN QUE LS SUSTENTA Y EXHIBA EL DOCUMENTO DEMOSTRATIVO DE ELLOS A FIN DE QUE EL DEMANDADO ESTE EN POSIBILIDAD DE DEFENDERSE (Se transcribe).- Excepción improcedente en razón de que contra la

acción legalmente ejercitada se opone a las prestaciones reclamadas, exponiendo argumentos en relación a cada correlativo hecho de la demanda, oponiendo excepciones y defensas, por lo cual no se le dejó en estado de indefensión.- 8.- LA FACTA NON PRAESUMUNTUR SED PROBANTUR.- La que consiste en que los hechos no se presumen sino que es necesario probarlos. En el sentido de que la demandante en el sumario que nos ocupa, tiene que acreditar los extremos de su acción.- Excepción improcedente en términos de lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero sólo cuando el actor 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.- 9.- LA NEA EAT ULTRA PETITA PARITU.- La que consiste en que en la sentencia no le debe condenar o absolver a otra cosa que la pedida por las partes. Lo que significa que el juzgador debe resolver única y exclusivamente sobre la condena o absolución de lo exactamente pedido por la actora. Lo anterior atento a los siguientes criterios: LITIS, LA INTRODUCCION DE ARGUMENTOS QUE NO FORMAN PARTE DE LA, RESULTAN INOPERANTES (Se transcribe).- LITIS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. SE INTEGRA SOLO CON EL ESCRITO DE DEMANDA Y SU CONTESTACION (Se transcribe).- Excepción que en su caso se sujetara a lo dispuesto por el artículo 113 del Código de

Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ante el principio de congruencia.- 10.- LA FALTA DE PERSONALIDAD, del demandante, en los términos preceptuados en el presente escrito, solicitando que en términos del principio de economía procesal, se tengan por reproducido, en vía de excepción los argumentos y consideraciones contenidos en el Capítulo de INCIDENTE DE FALTA DE PERSONALIDAD, de la presente contestación.- Excepción improcedente en virtud de que en el presente juicio no se contiene capítulo de Incidente de falta de Personalidad, ni de los hechos expuesto en la contestación se deduce su interposición.- 11.- LA REDUCCION DE LOS INTERESES MORATORIOS Y ORDINARIOS, pues el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, proscribire la usura y cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre e impone al Estado el deber de que la ley prohíba tales conductas y a su vez, incluye la idea de que esa explotación debe eliminarse en cualquiera situación particular, sin que limite la protección a determinada rama del derecho o relaciones jurídicas, pues los derechos humanos son universales y progresivos de modo que corresponden a todas las personas en cualquier ámbito de su vida, incluidas las actividades que realizan en el civil, comercial, familiar o público y dicha prohibición, como una forma de protección al derecho fundamental de propiedad no sólo es aplicable para las operaciones crediticias, sino en cualquier ámbito en que surjan relaciones entre particulares, incluido el pacto de intereses o penas convencionales estipulados en un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria.- Excepción que se

determinara en el apartado correspondiente al análisis de convencionalidad ex officio que se realice por la juzgadora del pago de los intereses reclamados como prestación.- 12.- LA PAGO, excepción que se opone expresamente en contra de la reclamación de pago por la cantidad de \$211.264.41 (DOSCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 41/100 M.N.), ya que los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, realizamos diversos pagos.- Excepción improcedente en virtud de que no obra elemento de prueba alguno a favor de la parte demandada que acredite los pagos que refiere haber realizado al adeudo reclamado.- 13.- LA FALTA DE REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD, en los términos establecidos del contenido del contrato basal, se advierte que las partes no señalaron lugar del pago para el cumplimiento de la obligación y si de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1137 y 1139 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, cuando en el contrato base de la acción se omite señalar el lugar donde debe realizarse el pago, debe exigirse el requerimiento de pago que haga el acreedor al deudor, en el domicilio de este; además, si el pago consiste en la traslación de un inmueble o en prestaciones relativas al mismo, deberá hacerse en el lugar donde este se encuentre. Entonces, es inconcuso que el requerimiento de pago del crédito hipotecario en el domicilio donde se encuentra el inmueble hipotecado, en el caso si es un requisito de ley, para solicitar el vencimiento anticipado del crédito.- Sustentan lo aquí expuesto, los siguientes criterios jurisprudenciales: INTERPELACION. SU FINALIDAD QUEDA SATIFECHA CUANDO EXISTE CERTEZA JURIDICA DE QUE EL

DEUDOR RECIBIO DE SU ACREEDOR UNA CARTA QUE PRECISA LA OBLIGACION QUE DEBE CUMPLIR (Se transcribe).- INTERPELACION RESULTANTE DEL EMPLAZAMIENTO, NO GENERA LA EXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION, SI CON ANTERIORIDAD A LA PRESENTACION DE LA DEMANDA, NO SE ACREDITA HABER REQUERIDO DE PAGO AL OBLIGADO, NI SIRVE DE BASE DE LA ACCION INTENTADA (Se transcribe)”.- Excepción improcedente en términos de lo expresamente pactado por los contratantes en la cláusula tercera punto 1, mediante la cual la parte acreditada se obligo a realizar puntualmente los pagos mediante abonos a la cuenta de cheques 2938135, autorizando al banco a realizar los cargos a dicha cuenta para cubrir el importe de sus pagos, .- 14.- LA FALTA DE ACCION Y DERECHO, de la actora para reclamar los intereses moratorios y ordinario que pretende, pues no se exhibe documento fehaciente para acreditar saldo a cargo de los deudores. Es menester que en el mismo, por ser un instrumento de control contable en el cual se hacen desgloses de la deuda de la persona acreditada a probar, se asiente el procedimiento que lleva a cabo el contador autorizado por la institución bancaria, con base en las formulas establecidas en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que deben estar asentadas en el testimonio notarial, para lo cual deben tenerse en cuenta los instrumentos que sirvieron para calcular los intereses reclamados, porque solo de esa manera el acreditado tendrá la posibilidad de combatir dicho procedimiento. Lo que aquí expongo se acreditara con la respectiva pericial contable medio de convicción

que sera propuesto en el momento procesa oportuno. Sustenta lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial: ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL CONTADOR DE LA INSTITUCION DE CREDITO. CUANDO SE EXHIBA EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, DEBE CONTENER EL PROCEDIMIENTO Y LOS INSTRUMENTOS QUE SIRVIERON PARA CALCULARLOS LOS INTERESES RECLAMADOS.-

Excepción improcedente en términos de o dispuesto por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que establece como requisitos de procedencia para el juicio hipotecario: I. Que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada; y II. Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley. Por lo anterior, se deduce que si la excepción planteada no está comprendida entre los requisitos de procedencia de la acción hipotecaria, la eficacia de dicho medio de defensa no implica la improcedencia de ésta, y tanto por lo antes dicho como por la razón de que el interés, en cuanto a su reclamo, es ejercitable como acción accesoria a aquélla, pues la acción principal presupone la accesoria pero no viceversa.- Sirve como apoyo a lo expuesto el criterio identificable en: Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 200482. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 1/95. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995, página 95. Tipo: Jurisprudencia. **ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE.** Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito

en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta. - - -

- - - 15.- LA PRESCRIPCION DE LA ACCION de la actora para reclamar, toda vez que la parte acreedora debió ejercer su acción, desde la fecha en que los suscritos, incurrimos en mora, es decir del año 2009 al día de hoy, por lo que han transcurrido 12 años por lo que no hay fundamento legal ni estancia que le corresponda para

ejercerla al día de hoy, de conformidad con la siguiente Jurisprudencia: PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACION DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EI VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO) (Se transcribe).- Excepción improcedente en términos de lo establecido en el convenio de reestructura de fecha veinticuatro de Agosto de mil novecientos noventa y cinco, celebrado entre los contratantes, apartado m), en el cual se estableció como plazo de la reestructura del crédito de 25 años, en dicho sentido cuando se demande el pago de un crédito de plazo cumplido es innecesario que el actor precise la fecha a partir de la cual el demandado incurrió en mora, porque en ese caso la acción se ejerce por haberse cumplido el plazo pactado por los contratantes para la liquidación total del crédito y no porque se haya vencido anticipadamente en una fecha distinta a la establecida para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor; de ahí que, en esa hipótesis basta que la demanda se presente con posterioridad a la fecha de vencimiento, sin que en su caso en el presente juicio opere la prescripción invocado por los demandados, ya que el vencimiento del contrato contado a partir de la reestructura por el plazo del término establecido de veinticinco años, ocurrió a partir del año dos mil veinte, sin que del vencimiento del contrato a la interposición de la demanda (2021) haya ocurrido el término de prescripción que los demandados invocan, aunado a que

se encuentra realizada la notificación judicial a los demandados en el domicilio señalado en el Contrato de Apertura de Crédito, por la parte acreditada para oír y recibir notificaciones, notificación de fecha veinticuatro de Noviembre de dos mil veinte, de la Cesión Onerosa de Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatarios y Derechos derivados del contrato, celebrado en fecha veintitrés de Junio de dos mil dieciséis, a favor de la \*\*\*\*\*.-

---- Novena Época. Registro: 178668. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 18/2005. Página: 501. **PRESCRIPCIÓN DE**

**LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).** El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo

originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. Contradicción de tesis 121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 18/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco.-----

----- Novena Época. Registro: 178253. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Junio de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: I.6o.C.347 C Página: 753. **ACCIÓN HIPOTECARIA. EL CÓMPUTO DEL TÉRMINO PARA QUE ÉSTA PRESCRIBA, EMPIEZA A CONTAR A PARTIR DE QUE PUEDA EJERCITARSE, CON BASE EN LO PACTADO EN LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.** El término de diez años para que prescriba la acción hipotecaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2918 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el diverso numeral 1159 del mismo ordenamiento, no empieza a contar a partir de la primera fecha en que el acreditado incumpla con la obligación, sino desde que nace el derecho del acreedor para ejercer tal acción, con base en lo expresamente pactado en el contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria. Es decir, para que la acción hipotecaria sea procedente en principio, se requiere la exhibición de la escritura pública en que conste el crédito y la hipoteca, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y ser el crédito de plazo cumplido o que deba anticiparse; y, para que la acción prescriba, se requiere que haya transcurrido el término de diez años contados a partir de que la acción

hipotecaria, derivada del incumplimiento del deudor, pueda ejercitarse con arreglo, como ya se precisó, al título inscrito y a lo expresamente pactado en el contrato. Dicho momento no necesariamente corre desde el inicio del incumplimiento del deudor, esto es, si en las cláusulas del contrato las partes acuerdan que el vencimiento anticipado del plazo tendrá lugar por falta de pago de dos o más mensualidades consecutivas, tal cómputo no podrá empezar desde el primer incumplimiento, sino hasta que se dé el supuesto pactado, es decir, hasta que fenezca el segundo mes, momento en el que el acreedor sí podrá promover su demanda hipotecaria, siendo que de no hacerlo y permitir que transcurra el plazo de diez años desde esa fecha, entonces sí será procedente la prescripción negativa de las obligaciones asumidas por el deudor, en términos de lo dispuesto en el artículo 2918 del Código Civil. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 7826/2004. Banco Obrero, S.A. 2 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Miguel Ángel Castañeda Niebla. Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, abril de 2005, página 501, tesis 1a./J. 18/2005, de rubro: "PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO)."

-----  
----- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 160151. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.3o.C.1025 C (9a.). Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VII, Abril de 2012, Tomo 2, página 1790. Tipo: Aislada. **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. CUANDO SE DEMANDA EL PAGO DE CRÉDITOS EXIGIBLES POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO PARA SU LIQUIDACIÓN, NO ES NECESARIO PRECISAR LA FECHA EN QUE EL DEMANDADO INCURRIÓ EN MORA.** De conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo,

del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que proceda la vía especial hipotecaria cuando se demande el pago o prelación de un crédito garantizado con hipoteca, éste debe constar en escritura pública o escrito privado según corresponda, estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad y ser de plazo cumplido o exigible. Con relación al requisito relativo a la exigibilidad, cuando se demande el pago de un crédito de plazo cumplido es innecesario que el actor precise la fecha a partir de la cual el demandado incurrió en mora, porque en ese caso la acción se ejerce por haberse cumplido el plazo pactado por los contratantes para la liquidación total del crédito y no porque se haya vencido anticipadamente en una fecha distinta a la establecida para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor; de ahí que, en esa hipótesis basta que la demanda se presente con posterioridad a la fecha de vencimiento. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 498/2011. Auge Inmobiliario, S.A. de C.V. 22 de septiembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.- - - - -

- - - CUARTO.- Que como se ha establecido en el considerando inmediato anterior, por el análisis de las probanzas aportadas por las partes en el juicio y la improcedencia de las excepciones opuestas por los demandados, del conjunto de las mismas, establecemos que la C. **\*\*\*\*\***, ha demostrado plenamente la procedencia de su Acción Hipotecaria que ejercita en contra de los CC. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***. - - - - -

- - - Lo anterior es así, pues se ha demostrado plenamente con el Testimonio de la Escritura Numero **\*\*\*\*\*** sobre el otorgamiento de un crédito por el equivalente a un monto de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), dentro del cual no quedaban comprendidos los intereses ni los gastos derivados del crédito, así

como la obligación a su cargo de pagar intereses ordinarios, moratorios y demás prestaciones reclamadas por la parte actora, crédito garantizado con Hipoteca en Primer lugar sobre el inmueble ubicado en: \*\*\*\*\*.- Asimismo, se tiene acreditado mediante Escritura Número \*\*\*\*\* y los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , dando un total de la reestructura por la cantidad de N\$211,265.41 (DOSCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO NUEVOS PESOS 41/100 M.N).- En el apartado L), correspondiente a los datos de la reestructura, se estableció como plazo del contrato de 25 años.- Es por ello, que imputándose a los reos la falta de pago a su vencimiento, sin que hubieren acreditado los pagos que dicen haber realizado al crédito concedido, por lo que se estima que es dable tener por vencido el crédito. Asimismo, ello provoca que el pago de las sumas vencidas y no cubiertas deban cubrirse al haberse generado en la forma expresamente pactado por los contratantes.- Es por ello que la carga de probar el cumplimiento recae en la parte reo, y no habiéndolo hecho es indudable que el actor ha probado plenamente su acción ejercitada, ya que de otro modo, sería obligarla a la prueba de hechos negativos, lo cual resulta antijurídico.- Asimismo, se tiene por acreditado la CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS CREDITICIOS, LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DE LOS MISMO, celebrada en fecha \*\*\*\*\* a favor de la C. \*\*\*\*\* (CESIONARIA), ante la Fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* y la notificación judicial realizada a los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , de dicha Cesión.- - - - -

- - - Sirve como apoyo a lo expuesto el criterio identificable en: Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 172594. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: XIX.2o.A.C.45 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 2035. Tipo: Aislada. **CESIÓN DE DERECHOS EN JUICIO HIPOTECARIO. PARA QUE PROCEDA ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN PREVIA AL DEUDOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS).** De la interpretación del citado artículo se infiere que el adquirente de los derechos derivados de un crédito garantizado con la hipoteca, para que pueda ejercer contra el deudor las acciones personales y reales que de él deriven, es necesario que previamente a intentar la demanda notifique la cesión al deudor, habida cuenta que dicha circunstancia permitirá a este último tener conocimiento de la transmisión de derechos y, en consecuencia, saber ante quién deberá cumplir en lo futuro las obligaciones derivadas del contrato relativo; de tal manera que ese requisito se erige en un presupuesto para la procedencia de la vía hipotecaria. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 313/2006. Alba Arellanos Pulido. 5 de septiembre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Mendoza Pérez. Secretario: Edgardo H. Favela Medina. -----

- - - De todo lo señalado se infiere, que el documento base de la acción satisface plenamente las condiciones exigidas por el artículo 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para que la vía hipotecaria sea procedente, al anticiparse el vencimiento del crédito conforme al contrato de Hipoteca.- Así al satisfacer el contrato base de la acción los requisitos exigidos por los artículos 1696, 1701, 2269, 2270, 2271, 2282, 2294, 2295 del Código Civil vigente en el Estado; con apoyo además en los diversos artículos 2º, 4º, 45, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; 2, 3, 6, 27, y 90

de la Ley de Instituciones de Crédito, resulta pertinente declarar como se declara que HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario promovido por la C. \*\*\*\*\* , en contra de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.- En consecuencia, se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENAN, a los demandados los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$211,265.41 (DOSCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 41/100 M.N), derivado de la celebración del \*\*\*\*\* , que posteriormente se celebró convenio modificador y, que fue cedido en todos sus derechos a la hoy actora mediante cesión de derechos onerosa celebrada con \*\*\*\*\*.- Por cuanto hace al pago de intereses ordinarios y moratorios se procede a su estudio para el término de la condena en base a la defensa de usura que sobre los mismos hacen valer la demandada en la contestación, en cuanto a ser usureros de acuerdo a la fracción tercera del artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.- Así tenemos que el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a la letra dispone: “En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más

amplia. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes. Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas”.- Precepto en donde se estableció la obligación de las autoridades de interpretar las normas relativas a derechos humanos conforme a la Constitución y a los Tratados Internacionales favoreciendo en todo momento la protección de los derechos humanos y además, se impuso al Estado el deber de velar por la difusión, protección, y salvaguarda de esos derechos, obligando a las autoridades a prevenir, investigar y en su caso, sancionar las violaciones a los derechos humanos.- Por su parte el artículo 21 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos protege el derecho humano de propiedad,(en la modalidad de que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre), ello al implicar que las autoridades judiciales,

en el ámbito de sus competencias tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, sin que para ello sea necesario que las partes lo hagan valer.- Así, la usura que puede darse en el otorgamiento de un crédito, tiene un alcance más amplio, al comprender cualquier caso en el que una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo.- Por tanto, atendiendo a que se ha establecido la existencia de un control de convencionalidad ex officio de conformidad con el artículo 133 en relación con el 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde los jueces están obligados a preferir los derechos humanos previstos en la Constitución y en los Tratados Internacionales aún a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior, por lo que los jueces están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores.- Conforme a la siguiente tesis que al efecto resulta aplicable en lo conducente y se transcribe: Época: Décima Época, Registro: 160526, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, Materia(s): Constitucional, Tesis: P. LXVIII/2011 (9a.), Página: 551, **PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS.** El mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial debe ser acorde con el modelo general de control establecido constitucionalmente. El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del país, se integra de la manera siguiente: a) todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (con fundamento en los artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; b) todos los

derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; c) los criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos derivados de las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y d) los criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte”.- - - - -

- - - Así como la de la Décima Época, Registro: 160589, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, Materia(s): Constitucional, Tesis: P. LXVII/2011(9a.), Página: 535, **CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX**

**OFFICIO EN UN MODELO DE CONTROL DIFUSO DE**

**CONSTITUCIONALIDAD.** De conformidad con lo previsto en el artículo 1o. de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las autoridades del

país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no

sólo por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, sino

también por aquellos contenidos en los instrumentos internacionales celebrados

por el Estado Mexicano, adoptando la interpretación más favorable al derecho

humano de que se trate, lo que se conoce en la doctrina como principio pro

persona. Estos mandatos contenidos en el artículo 1o. constitucional, reformado

mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 10 de junio

de 2011, deben interpretarse junto con lo establecido por el diverso 133 para

determinar el marco dentro del que debe realizarse el control de

convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder

Judicial, el que deberá adecuarse al modelo de control de constitucionalidad

existente en nuestro país. Es en la función jurisdiccional, como está indicado en

la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1o. constitucionales, en

donde los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en

la Constitución y en los tratados internacionales, aun a pesar de las

disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior. Si bien

los jueces no pueden hacer una declaración general sobre la invalidez o expulsar

del orden jurídico las normas que consideren contrarias a los derechos humanos

contenidos en la Constitución y en los tratados (como sí sucede en las vías de control directas establecidas expresamente en los artículos 103, 105 y 107 de la Constitución), sí están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores dando preferencia a las contenidas en la Constitución y en los tratados en la materia”.- -

- - - Por lo cual tenemos que la Convención Americana de Derechos Humanos prohíbe que con ello una parte obtenga un provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo derivado de un préstamo con base en el artículo 21 apartado 3, al prohibir expresamente la usura y cualquier forma de explotación del hombre por el hombre.- En esas condiciones un pacto con intereses muy superiores a los usuales en el mercado es un acto de usura, por lo que el Juzgador debe analizar de oficio si la tasa pactada debe prevalecer, o si acorde con las circunstancias particulares y de los elementos que obren en autos se considere que el interés pactado provoca que una parte obtenga en provecho propio y en modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo derivado de un préstamo, para reducirla prudencialmente.- - - - -

- - - Ahora bien, para obtener los parámetros de intereses permitidos en el mercado financiero, es pertinente tomar en cuenta las tasas de intereses activas para operaciones de crédito similares, como lo son las tasas de interés interbancario TIIE, la que es representativa de las operaciones de créditos entre bancos calculada diariamente por el Banco de México, con base en cotizaciones presentadas por las instituciones bancarias mediante un mecanismo diseñado para reflejar las condiciones del mercado de dinero en moneda nacional, mismas que en los años 2020 a 2022 fluctuaron en un 4.9231% a 3.3050% en operaciones a 28 días y de un 5.1121% a 3.3200% en

operaciones de crédito a plazo de 91 días (información obtenida de la página <http://www.banxico.org.mx/portal-mercado-valores/informacion-oportuna/tasas-y-precios-de-referencial/index>). Asimismo, se observó (<http://e-portalif.conducef.gob.mx/micrositio/comparativo-php>) que la tasa más alta que cobra una institución de crédito al obtener una tarjeta de crédito es de 65% anual que pertenece a \*\*\*\*\*.- Conforme a lo anterior se obtiene una tasa promedio anual, para lo que se suma la tasa más alta y la tasa más baja obteniendo como resultado 73.95% que a su vez se divide en dos, para arrojar 36.97% anual, que a su vez se divide entre doce para obtener un resultado de 3.08% (Tres punto ocho por ciento) mensual, que comparado con el 10% (Diez por ciento) anual, que reclama la parte actora y pactado por los contratantes en la reestructura al contrato base de la acción, este resulta ser menor, mismo que en razón del análisis comparativo en dichos términos no resulta desproporcionado y por lo tanto se aprueba, codenándose a la parte demandada al pago del interés en el apartado n), de la reestructura, liquidables en ejecución de sentencia.- Por cuanto hace al interés moratorio a razón de multiplicar por 1.2 o sumando 6 puntos, lo que resulte mayor a la tasa de interés interbancaria de equilibrio, el cual a razón del análisis comparativo realizado anteriormente, no es desproporcionado, al no establecerse en base a la tasa de interés interbancaria de equilibrio, lo que no acredita su desproporción. Por lo que en esas condiciones al haberse demostrado que el interés moratorio reclamado y pactado no es excesivo, por lo que se considera que no existe usura en el pacto

de intereses moratorios, contrario a lo establecido en la Convención Americana de Derechos Humanos, en el artículo 21 apartado 3, es por lo que este Juzgador aprueba la tasa de intereses moratorios pactado en el contrato base de la acción, por lo que a dicho porcentaje deberá de condenarse a la parte demandada en el juicio. -

- - - En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.- En los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al resultarle adversa ésta sentencia a la parte demandada y ante la improcedencia de las excepciones opuestas, se le condena al pago de gastos y costas. - -

- - - Por lo antes expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 112, 113, 114 Y 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se: - - - - -

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

- - - PRIMERO: La parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, siendo improcedentes las excepciones opuestas por los demandados.- - - - -

- - - SEGUNDO: HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario, promovido por la C. \*\*\*\*\*, en contra de los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* . - - - -

- - - TERCERO: En consecuencia, se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, a los demandados los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$211,265.41 (DOSCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 41/100 M.N), derivado de la celebración del \*\*\*\*\* , que posteriormente se celebros convenio modificadorio y, que fue cedido en todos sus

derechos a la hoy actora mediante cesión de derechos onerosa celebrada con \*\*\*\*\*.- Al pago de los intereses ordinarios vencidos a razón de una tasa del 10.00 por ciento anual, de conformidad con lo pactado en el convenio modificadorio del contrato origen, así como al pago de los intereses moratorios a razón de multiplicar por 1.2 o sumados 6 puntos, lo que resulte mayor, a la tasa de interés interbancaria de equilibrio, al haberse realizado un control de convencionalidad ex officio.- En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.- - - - -

- - - QUINTO: Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas originados en esta instancia, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede.- - - - -

- - - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así lo sentencia y firma la C. LICENCIADA ADRIANA BAEZ LOPEZ, JUEZA DEL JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, quién actúa con el C. LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- - - - -

LIC. ADRIANA BAEZ LOPEZ  
JUEZA

LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA  
SECRETARIO DE ACUERDOS.

- - - Enseguida se hizo la publicación de ley.- Conste.- - - - -

L'ABL/L'LASG/L'Ncag.

- - - **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) NOELIA DEL CARMEN ALVARADO GARCIA, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número veinticuatro, dictada el (MIÉRCOLES, 2 DE FEBRERO DE 2022) por el JUEZ, constante de 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, sus domicilios, identificaciones y sus demás datos generales, así como cualquier dato o información que evidencie la identidad de las partes, 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.