



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 47/2023

1

--- RESOLUCIÓN: 32 (TREINTA Y DOS).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (9) nueve de febrero de (2023) dos mil veintitrés.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 47/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **la parte actora**, en contra de la **sentencia de (1) uno de noviembre de (2022) dos mil veintidós**, dictada por el **Juez Primero de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en Matamoros, Tamaulipas**, dentro del **expediente 338/2022**, relativo al **Juicio Hipotecario**, promovido por ***** en contra de *****;

visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos; y,-----

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

--- **PRIMERO:** La sentencia recurrida concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“--- **Primero.-** La acción de vencimiento anticipado ejercida en la vía hipotecaria resultó improcedente. --- **Segundo.-** Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas por el instituto actor.--- **Tercero.-** No se hace especial condena en el pago de gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio, en virtud de que el presente juicio se llevó en rebeldía. --- Notifíquese personalmente y cúmplase. Así lo resolvió...”.

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo mediante proveído del (15) quince de noviembre de (2022) dos mil veintidós, ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 31 de (12) doce de enero de (2023) dos mil veintitrés. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente,

fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 516 de (24) veinticuatro de enero de (2023) dos mil veintitrés, radicándose el presente toca el día (25) veinticinco del referido mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el (11) once de noviembre de (2022) dos mil veintidós.--

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,-----

--- ----- **CONSIDERANDO** : -----

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

--- **SEGUNDO.-** Las manifestaciones expuestas a guisa de agravio por el autorizado del actor, ahora inconforme, *****

***** (*****), consisten en lo siguiente:

"ÚNICO.- Conforme al principio de interdependencia previsto en el artículo 1 del Pacto Federal, la sentencia recurrida conculca en forma simultánea en conra de mi representada los derechos humanos de carácter procesal identificados como tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso y motivación adecuada, al apartarse de los ejes rectores del derecho procesal identificados como principios de congruencia, exhaustividad y estricta aplicación de la ley en materia civil previstos en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Federal y localmente en los diversos artículos 112 fracción IV, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

A saber y de la interpretación hermenéutica de los artículos 112 fracción IV y 113 de la Ley Adjetiva Civil Tamaulipeca, en correlación con la tesis de jurisprudencia IV.2o.T. J/44, Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIX, Febrero de 2004, página 888, Registro digital: 182221, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito y rubro "CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD, PRINCIPIOS DE. SUS DIFERENCIAS Y CASO EN QUE EL



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 47/2023

3

LAUDO INCUMPLE EL SEGUNDO DE ELLOS" los principios de congruencia y exhaustividad pueden definirse de la siguiente forma:

El principio de congruencia: está referido a que la sentencia debe ser congruente no sólo consigo misma, sino también con la litis tal como haya quedado establecida en la etapa oportuna; de ahí que se hable, por un lado, de congruencia interna, entendida como aquella característica de que la sentencia no contenga resoluciones o afirmaciones que se contradigan entre sí y, por otro, de congruencia externa, que en sí atañe a la concordancia que debe haber con la demanda y contestación formuladas por las partes, esto es, que la sentencia no distorsione o altere lo pedido o lo alegado en la defensa, sino que sólo se ocupe de las pretensiones de las partes y de éstas, sin introducir cuestión alguna que no se hubiere reclamado, ni de condenar o de absolver a alguien que no fue parte en el juicio.

El principio de exhaustividad: está relacionado con el examen que debe efectuar la autoridad respecto de todas las cuestiones o puntos litigiosos, sin omitir ninguno de ellos, es decir, dicho principio implica la obligación del juzgador de decidir las controversias que se sometan a su conocimiento tomando en cuenta los argumentos aducidos tanto en la demanda como en aquellos en los que se sustenta la contestación y demás pretensiones hechas valer oportunamente en el juicio, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate.

Por otro lado y conforme a la interpretación del diverso 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas en correlación lo con lo delineado por el Sexto Tribunal Colegiado de Circuito en la tesis 1.6o,C.357 C, con número de registro 177274, de la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, dentro del Tomo XXII en Septiembre de 2005, en la página 1482 con el rubro "INTERPRETACIÓN DE LA LEY EN MATERIA CIVIL, EN CUMPLIMIENTO A LA GARANTÍA DE LEGALIDAD. ALCANCES QUE AL EFECTO ESTABLECE EL ARTÍCULO 14 CONSTITUCIONAL" define el principio de estricta aplicación de la norma de la siguiente manera:

Estricta aplicación de la ley en materia civil cuando no existen derechos de menores e incapaces de fondo: la obligación de los Juzgadores de dictar las sentencias en materia civil conforme a la literalidad de la ley, cuando ésta sea clara y no dé lugar a confusiones, siendo innecesario hacer una labor hermenéutica, pues el juzgador sólo tiene permitido acudir al método interpretativo que le parezca más adecuado cuando la ley no sea clara, con el

objetivo de solventar las lagunas jurídicas haciendo una labor integradora al caso aplicado.

Definido lo anterior, es menester precisar que conforme a las actuaciones que obran en autos del expediente de origen, en términos de los artículos 267 y 268 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la litis quedó fijada con:

I.- El escrito inicial de demanda donde si se señalaron las fechas en las que el demandado dejó de incumplir con la obligación de pago y la fecha en la que era procedente el vencimiento anticipado conforme al contrato de crédito.

II.- Con el auto de fecha 15 de Agosto del año en curso que tuvo a la demandada por admita(sic) los hechos de la demanda salvo prueba en contrario.

Expuestas las consideraciones de hecho y derecho vertidas por el suscrito en párrafos anteriores, se considera que la sentencia de primera instancia dictada por el a quo transgrede en forma simultánea en contra del ***** los derechos humanos de carácter procesal identificados como tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso y motivación adecuada, al apartarse de los ejes rectores del derecho procesal identificados como principios de congruencia, exhaustividad y estricta aplicación de la ley en materia civil previstos en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Federal y localmente en los diversos artículos 112 fracción IV, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas en razón de lo siguiente:

PRIMERO.- Porque es tanta la ausencia de una debida fundamentación y motivación, que en su sentencia se funda en artículos del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas y tesis jurisprudenciales que son aplicables al caso en particular.

Podre observar esta Sala Colegiada que en el considerando sexto de la sentencia que se combate el juez de origen funda la obligación del actor de probar su acción en el artículo 237 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, el cual no es un precepto legal que se ajuste a sus afirmaciones.

"ARTÍCULO 237.-...".

De la misma forma el juzgador de primera instancia trae a su sentencia una jurisprudencia que interpreta asuntos mercantiles y aun y cuando es emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la misma en nada se ajusta al fondo de su resolución.

SEGUNDO.- Porque el Juez de origen requiere al suscrito como requisito para la procedencia de mi acción, una documental privada consistente en un certificado de adeudos, pues según él, solo con este documento se puede



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 47/2023

5

estimar y confirmar la pretensión del suscrito, lo cual es indebidamente fundado y motivo, y además, atenta en contra de principios de congruencia y exhaustividad que el juzgador como perito de peritos debería de conocer.

Así las cosas, dice el Juez primero de primera instancia de lo civil con residencia en Matamoros, Tamaulipas, que para la procedencia de la acción hipotecaria y el vencimiento anticipado del contrato de crédito, es necesario que el suscrito añada a mi demanda inicial un certificado de adeudos para demostrar el incumplimiento de la parte demandada, lo que considero ajeno a la legislación procesal del Estado de Tamaulipas en razón de lo siguiente:

I.- Es de explorado derecho que conforme a lo previsto en el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere de la acreditación de los elementos de procedencia que definen las fracciones I y II del mismo precepto legal:

"ARTÍCULO 531.-...".

Lo expuesto en el párrafo inmediato anterior es así porque:

a.- En la escritura pública número dos mil doscientos sesenta y siete, que obra en autos del expediente de origen es legible la cláusula vigésima primera que en su literalidad y en términos del artículo 1322 del Código Civil de Tamaulipas, no deja duda a que el contrato en comento es de plazo cumplido y se puede dar por vencido anticipadamente.

b.- Por cuanto hace al incumplimiento de la parte demandada para que el contrato pueda darse por vencido anticipadamente, esto se demuestra con la confesión ficta del demandado a los hechos de mi demanda inicial, específicamente en la narrativa del hecho seis de la misma en donde se precisaron las causales de vencimiento y la fecha en que la parte demandada dejó de cumplir con su obligación y cuando era procedente vencer anticipadamente el contrato, lo anterior es así porque conforme a los artículos 258 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas en correlación con lo enunciado por la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 93/2006, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Febrero de 2007, página 126, Registro digital: 173355 y rubro "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO)" la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador,

porque se trata de una prueba tasada o legal, no dejando lugar a interpretación de ningún tipo, pues en autos no existe prueba en contrario que de lugar a desvirtuar la confesión ficta ofrecida por el suscrito en el periodo probatorio, aunado a que como ya manifestó la litis quedó fijada solo con el escrito inicial de demanda y el auto que declara rebelde a la demandada y la tiene por conforme de todas y cada una de las manifestaciones vertidas por el suscrito.

IV.- Ante lo expuesto, no se comparte el criterio con el juez de primera instancia al considerar que es el suscrito quien debió acreditar el incumplimiento de la parte demandada, pues consideró que conforme a las reglas de la carga probatoria de los artículos 273 y 274 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, el suscrito no puede ser obligado a demostrar hechos negativos como lo es el caso de la falta de pago que da origen al vencimiento anticipado del contrato base de la acción hipotecaria, sirviendo para engrosar mi dicho la jurisprudencia que a la letra dice:

"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. (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DEMÉXICO Y DEL ESTAO D DE BAJA CALIFORNIA)."

--- **TERCERO**.- El único agravio vertido por el autorizado del promovente y apelante, ***** (*****), resulta: esencialmente fundado, en virtud de los razonamientos que enseguida se enuncian.-----

--- El representante del recurrente se duele esencialmente de lo siguiente:
--- Aduce, que le causa perjuicio a su representado la sentencia recurrida, toda vez que conforme a las actuaciones que obran en autos y en términos de lo dispuesto por los artículos 267 y 268 del Código Adjetivo Civil, en la especie la *litis* quedó fijada con:

- a) El escrito inicial de demanda, en el que dice señaló las fechas en las cuales el demandado incumplió con su obligación de pago, y a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 47/2023

7

partir de cuándo era procedente el vencimiento anticipado, conforme al contrato de crédito.

b) Así como con el auto del (6) de septiembre de (2022) dos mil veintidós, donde se tuvo a la parte demandada por admitidos los hechos de la demanda incoada en su contra, salvo prueba en contrario.

--- En esa virtud considera, que la sentencia transgrede en forma simultánea en contra de su representado los derechos humanos de carácter procesal identificados como tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso y motivación adecuada, al apartarse de los ejes rectores del derecho procesal identificados como principios de congruencia, exhaustividad y estricta aplicación de la ley en materia civil, los cuales se encuentran previstos en los numerales, 14, 16 y 17 de la Constitución Federal, así como en los diversos 112 fracción IV, 113 y 115 del Código Procesal Civil, debido a que:

- Sostiene, que el Juez de origen fundó su determinación en artículos del Código Procesal Civil que no son aplicables al caso particular, puesto que en el considerando SEXTO de la sentencia que ahora se combate estableció, que en términos del artículo 237 del Código Adjetivo Civil, el actor debía justificar los elementos constitutivos en que descansa su acción, sin embargo dicho precepto no se ajusta a las afirmaciones del juzgador. Y aunado a lo anterior, aplicó una jurisprudencia que interpreta asuntos de carácter mercantil, que en nada se ajusta al fondo de lo resuelto.
- Así también manifiesta, que el *A quo* requirió, como un elemento de procedibilidad de la acción, una documental privada consistente en

un certificado de adeudos, que según su dicho, sólo con tal documento se podía determinar la procedencia de la acción hipotecaria intentada, lo que considera que carece de fundamentación y motivación, además de atentar contra el principio de congruencia y exhaustividad, puesto que, sostener que para la procedencia de la acción hipotecaria y el vencimiento anticipado del contrato de crédito era necesario acompañar al libelo inicial un certificado de adeudos y así justificar el incumplimiento de la parte demandada, es ajeno a la legislación procesal del Estado de Tamaulipas. Afirma lo anterior al considerar, que para la procedencia de un juicio como el que nos ocupa, el promovente sólo debe acreditar lo establecido en las fracciones I y II del artículo 531 del Código Procesal Civil, y no requisito diverso.

--- En ese sentido sostiene, que en la especie demostró el primer elemento constitutivo de su acción, con la copia certificada de la escritura pública número (3460) tres mil cuatrocientos sesenta, donde consta un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, el cual fue anexado a su escrito inicial, y de donde se obtiene que el crédito consta en escritura pública y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado; y, el segundo elemento de la acción relativo a: que sea de plazo cumplido y que pueda vencerse anticipadamente, éste se encuentra justificado con la referida escritura, adminiculada a la instrumental de actuaciones y confesional ficta del reo procesal, al no haber comparecido a dar contestación a la demanda intentada en su contra.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 47/2023

9

--- Y por último, en cuanto al incumplimiento de la parte demandada, para que el contrato sea dado por vencido anticipadamente dice, que esto justificó con la confesional ficta, dado que en los hechos expuestos en la demanda, específicamente en el (6) seis, se precisaron las causales de vencimiento y la fecha en que la contraria incumplió con su obligación de pago, además de la fecha en que era procedente vencer anticipadamente el contrato; ello, conforme a lo dispuesto en los artículos 258 y 306 del Código Procesal Civil, y el criterio de rubro: **“CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO)”**.-----

--- Ante tales consideraciones expone, que no comparte el criterio ni la determinación del Juez de origen, respecto a que debía acreditar el incumplimiento de la parte demandada, pues conforme a las reglas de la carga probatorio previstas en los numerales 273 y 274 de la legislación Procesal Civil, el actor no podía ser obligado a demostrar hechos negativos, como lo es, la falta de pago que dio origen al vencimiento anticipado del contrato fundatorio de la acción hipotecaria. Al respecto estima aplicable el criterio de rubro: **“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUELLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO.”**-----

--- Previo al análisis del motivo de disenso planteado por el apoderado del recurrente, es menester establecer, que en tratándose de los requisitos de procedencia de la acción hipotecaria, no sólo los constituyen la capacidad jurídica y procesal de las partes, así como su debida representación, sino

que además se deberán colmar los supuestos jurídicos que establecen los preceptos legales del Código Procesal Civil, que se citan a continuación:

“**ARTÍCULO 530.-** Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca”,

“**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,

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

--- Ello, para que pueda determinarse la procedencia de dicha acción hipotecaria, pues el derecho a exigir el pago en la vía especial hipotecaria surge a partir de que se incumpla con la obligación de pago, por lo que el acreedor hará valer el derecho que la ley procesal le otorga sin necesidad de colmar condición alguna, ya que el deudor obtuvo un crédito garantizado con hipoteca y se obligó a cubrirlo en los términos y plazos que hubiere convenido con el acreditante, lo que implica que de incumplir con el pago, el acreditante podrá exigir su pago en la vía especial hipotecaria, sin más requisitos que los que la ley ha previsto para su procedencia.-----

--- A decir, para tramitar en la vía especial hipotecaria el pago de un crédito exigible e, inclusive, el vencimiento anticipado del contrato será suficiente con que el acreedor solicite el pago o prelación de un crédito de plazo cumplido o exigible en los términos convenido que conste en escritura pública o contrato privado inscrito en el Registro Público de la Propiedad.-----

--- Lo anterior, pues el juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de adeudos certificado por el autorizado del ***** (*****), sólo constituye un documento probatorio para acreditar las amortizaciones cuyo pago se ha omitido, y los saldos resultantes a cargo de los acreditados. En ese sentido podemos válidamente sostener, que el estado de adeudos certificado por el autorizado del ***** (*****), no constituye un elemento de la acción, si no que su exhibición es un medio de convicción para demostrar solamente, como se dijo, los saldos adeudados por el acreditado, los cuales son una cuestión que, en todo caso, corresponderá a la cuantificación del monto de la condena y no propiamente como elemento de la acción, lo que incluso podrán ser calculados en ejecución de sentencia; lo anterior, dado que acorde a lo dispuesto en el diverso 655 del Código Adjetivo Civil, 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.

--- Ilustra a las consideraciones que preceden, la jurisprudencia con número de registro 200482, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Novena Época, Tesis: 1ª./J. 1/95, mayo de 1995, página 95, que dispone:

“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.”

--- Una vez dilucidado lo que precede tenemos, que analizado el único motivo de disenso que nos ocupa se obtiene, que éste resulta **esencialmente fundado**, en virtud de las siguientes consideraciones:

- El apelante pone de relieve, que de manera infundada e inmotivada el Juez de origen estableció en el fallo apelado, que para la procedencia de la acción hipotecaria, quien la intentó debía exhibir el certificado de adeudos respectivo, a fin de justificar un elemento más de procedibilidad, no obstante que el Código Procesal Civil era muy claro al establecer, que los requisitos a demostrar para la procedencia del juicio hipotecario, son únicamente aquellos previstos en el artículo 531.

--- Manifestaciones las anteriores que resultan acertadas, pues como se señaló en las líneas que preceden, el estado de adeudos certificado por el autorizado del ***** (*****), no



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 47/2023

13

constituye un elemento de la acción, sino solamente, un medio de convicción para justificar los rubros de las prestaciones de cuyo monto se requerirá el pago a la parte demandada, es decir, su finalidad no es otra que la de un medio de prueba para el *quantum* de la condena a cargo de los acreditados, el cual incluso pueden ser calculado en ejecución de sentencia.-----

--- En ese sentido, y bajo la regla general establecida en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civil, que a la letra dice: "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 estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos...", si el accionante manifestó en su libelo inicial, que la parte reo procesal incumplió con su obligación de pago, al ser este un hecho negativo (ausencia de pago), revierte la carga de la prueba en contra del demandado, quien tendrá la obligación de acreditar el hecho positivo, es decir, que se encontraba al corriente en el pago de las amortizaciones y no, al instituto probar un hecho negativo, esto es, que el acreditado no ha cumplido con su obligación de pago; consecuentemente, resulta fundado el agravio analizado.-----

--- Cobra aplicación por analogía al referirse al arrendamiento, la jurisprudencia con número de registro 166732, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, Tesis: I.11.o.C. J/18, agosto de 2009, página 1258, que señala:

"ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se

demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

--- Así, en reparación al agravio causado a la parte apelante, y acorde a lo dispuesto en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, y toda vez que no existe reenvío en nuestra legislación, esta Alzada procede a avocarse al conocimiento del negocio con plenitud de jurisdicción, para efecto de analizar la procedencia o improcedencia de la acción intentada, así como las excepción opuestas, con vista en las pruebas aportadas por las partes.-----

--- **CUARTO.-** En el caso en estudio, el actor ***** *****
***** (*****), a través de su representarte legal *****, promovió juicio hipotecario en contra de *****, de quienes reclamó las siguientes prestaciones:

“PRESTACIONES

- A).-** Con la finalidad de obtener el pago de todas y cada una de las subsecuentes prestaciones, se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por pate de mi representada a la parte demandada, al actualizar dicha causal, en los términos y condiciones establecidas en el contrato básico de esta acción.
- B).-** El pago de la cantidad que resulte de **113.6481** veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de saldo de capital de crédito, interese ordinarios y moratorio vencido y que se siga venciendo, dentro del periodo comprendido a partir de la fecha de incumplimiento del demandado, que en ejecución de sentencia se cuantifique.
- C).-** La ejecución de la garantía hipotecaria constituida y consignada en el contrato base de la acción, respecto del bien respectivo.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 47/2023

15

D).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de este juicio.”

--- Fundándose esencialmente en los siguientes hechos:

“1.- Con fecha 30 de noviembre del 2004, mi poder dante EL *****
***** (*****), con el carácter de
acreedor celebró con la C. ***** un CONTRATO DE
APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA,
mediante el cual dicha institución otorgó al hoy demandado un crédito por
de 113.6481 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, a
la fecha de la celebración de dicho contrato, respecto del bien inmueble
ubicado en ***** , NÚMERO ****, LOTE ***, MANZANA **,
DEL FRACCIONAMIENTO ***** , DE ESTA CIUDAD DE
MATAMOROS, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL 87496.

Contrato de crédito anterior que quedó inscrito en el Instituto Registral
y Catastral del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro:
SECCIÓN I, NÚMERO ***** , LEGAJO ***** , DE FECHA 9 DE JULIO DEL
2005, DEL MUNICIPIO DE H. MATAMOROS TAMAULIPAS, que constituye
el documento base de la acción y que juntamente.

2.- Por otra parte, es importante invocar que el acreditado se obligó
expresamente a pagar a la institución demandante con motivo del crédito
ejercido, INTERESES ORDINARIOS a razón 5.20%, sobre saldo insoluto
del adeudo, los cuales se cubrirán y pagarian junto con las amortizaciones
del crédito concedido; todo lo cual quedó asentado de acuerdo a la
voluntad de los contratantes en el contrato de crédito fundatorio de la
acción (CAPITULO SEGUNDO. DEL CONTRATO DE APERTURA DE
CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. CLÁUSULA
FINANCIERA. CUARTA).

3.- Así mismo, en el supuesto de que la parte acreditada no cubriera y
pagara oportunamente a mi representada las amortizaciones del crédito
ejercido, se obligó a pagar INTERESES MORATORIOS a razón de 9%,
durante el periodo al que corresponda la omisión, y se traducirían a
términos monetarios tomando como base ese salario a la fecha de pago,
según las condiciones financieras respectivas (CAPITULO SEGUNDO.

DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. CLÁUSULA FINANCIERAS. SEXTA. ESTIPULACIONES.- 3)

4.- Con respecto a dichas obligaciones, señalo que la parte acreditada se obligó a pagarlas a mi representada mediante 30 AÑOS o lo equivalente a 360 amortizaciones mensuales o su equivalente bimestral dentro de un plazo de treinta años, en la forma y términos pactados para tal efecto, a través de los descuentos que su patrón habría de efectuar al salario integrado que percibiera y hasta por el porcentaje establecido en las cláusulas e incisos respectivos, para ser enterados a mi demandante en los términos y por los conductos para ello establecidos en la propia ley del Infonavil. Lo anterior, en virtud de que en dicho pacto quedó asentada la autorización de la parte acreditada para que su patrón efectuara los descuentos de su salario integrado de acuerdo a la periodicidad con que se le pagara dicha prestación laboral, con el fin de cubrir los abonos a la amortización respectiva del crédito otorgado y sus intereses. (CAPITULO SEGUNDO. DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. CLÁUSULA FINANCIERAS. QUINTA).

Además, se estipuló que si la parte deudora dejara de percibir su salario por cualquier causa, tendría la obligación de pagar directamente el crédito a su cargo, en los términos expuestos en dicho (CAPITULO SEGUNDO. DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS. SEXTA. ESTIPULACIONES.- 3).

5.- En relación inmediata con lo narrado en los puntos anteriores, en tal contrato se acordó que en el supuesto de que la parte demandada dejara de prestar sus servicios a un patrón, el trabajador tendría derecho a una prórroga para el pago del capital e intereses de dicho crédito, siempre y cuando se acreditaran los correspondientes avisos de baja que se menciona en ese clausulado e igualmente que se solicitara por escrito la citada prórroga a mi representada dentro del mes siguiente contado a partir de la fecha en que se dejara de laborar. Así mismo, los contratantes estipularon que durante el plazo de la prórroga concedida, el acreditado no quedaría obligado a pagar las amortizaciones del crédito ni se generarían intereses moratorios, y se acordó que esta prerrogativa concluiría anticipadamente cuando el trabajador retomara una relación de trabajo (CAPITULO SEGUNDO. DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO

SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS. OCTAVA).

6.- Ahora bien, en la del referido contrato, específicamente en la CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA, del contrato de apertura de crédito base de la acción, se estipuló que además de los casos en que la ley así lo ordenara, mi mandante podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarse en los términos de dicho contrato, si el trabajador (parte acreditada) incurriera en las siguientes causales:

1.- El Trabajador no realice puntual e íntegramente, por causas Imputables a el 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las amortizaciones mensuales del Saldo de Capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el ***** podrá así mismo requerir al trabajador el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos convenidos en este instrumento así como los gastos de cobranza que se causaren.

2.- El trabajador no paga los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de dos meses continuos o tres no discontinuos en un año.

Así las cosas, resulta ser que el demandado ***** no cumplió oportunamente con sus obligaciones de pago del crédito y sus intereses, dejando de cubrir 14 de las amortizaciones estipuladas, a partir del 28 DE FEBRERO DEL 2021, por lo que considero se actualiza la causal de vencimiento anticipado prevista en el inciso uno del párrafo inmediato anterior, esto es, la falta de pago de dos amortizaciones seguidas en el transcurso de un año.

A fin de precisar la fecha en la que comenzó a correr el término para declarar el vencimiento anticipado, me permito transcribir la siguiente tabla:

Fecha de último pago	Dos meses consecutivos a partir del último pago.	Fecha en la que es posible reclamar el vencimiento
----------------------	--	--

		anticipado.
07/ENERO/2021	31/MARZO/2021	30/ABRIL/2021

Siendo conveniente añadir, que la parte acreditada tampoco pagó los intereses ordinarios generados a partir de dicha fecha y menos los intereses moratorios que se han devengado por tal incumplimiento, por tanto, se reclama el pago de los intereses que ya vencieron como los que se sigan venciendo hasta la fecha de pago de la suerte principal reclamada, los cuales serán cuantificados en la etapa procesal oportuna, pues la parte demandada jamás solicito a mi representada prorroga alguna, motivo por el cual continuo vigente su obligación de pagar el crédito que le fue concedido en la forma y términos asentados, es decir, mediante los descuentos que su patrón habría de efectuar al salario íntegro que percibiera y hasta por el porcentaje establecido en dicha cláusula e inciso, para ser enterados a mi mandante en los términos y por los conductos para ello establecidos en la propia ley de *****.

De tal suerte que ante tal falta de pago de tales amortizaciones e intereses, con fundamento en lo pactado en la cláusula precisada en párrafos anteriores, se demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido con el fin de obtener el pago total del mismo y sus intereses pactados vencidos, así como los que se sigan venciendo hasta la fecha que cubra la suerte principal, dentro del periodo comprendido a partir de la fecha de incumplimiento, que en ejecucion de sentencia se cuantifique.

7.- Considero necesario manifestar que, desde el 31 DE ENERO DEL 2021 (un año anteriores a la presentacion de la demanda) el C. ***** dejó de cubrir el pago del impuesto predial que genera el inmueble hipotecado, por lo que considero que se actualiza la diversa causa de vencimiento anticipado descrita en el inciso 2, del hecho número 6 de la presente demanda y que consiste en la falta de pago de los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de dos meses continuos o tres no discontinuos en un año.

8.- Por último cabe hacer la aclaración que en fecha previa a la presentación de esta demanda mi mandante realice una serie de requerimientos y gestiones de carácter extrajudicial en el domicilio del hoy demandado, tendientes a que cumpliera con las obligaciones de pago a su cargo, derivadas del contrato de crédito constitutivo de la acción que se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

intenta, sin embargo, tales gestiones y requerimientos resultaron infructuosos.

De la misma forma y como se demostrará en el momento procesal oportuno manifiesto que el demandado ha incumplido con lo pactado en dicha cláusula inciso c) y por lo tanto se vuelve a actualizar la fracción de la CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA del documento base de la acción.”

--- Por su parte la reo procesal, *****, no compareció a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le declaró en rebeldía mediante auto del (6) seis de septiembre de (2022) dos mil veintidós.-----

--- En dichos términos quedó fijada la *litis* de primera instancia.-----

--- Ahora bien, acorde a lo dispuesto en el artículo 273 del Código Adjetivo Civil, que a la letra dice: “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 aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”, tenemos, que en la especie el promovente actor ****

***** ***** (*****), para acreditar los elementos constitutivos de su acción hipotecaria, ofreció como pruebas de su intención las siguientes:

“DOCUMENTAL PÚBLICA, relativas a:

Copia certificada del Primer Testimonio de la escritura pública número ***** de fecha (30) treinta de noviembre de (2004) dos mil seis, el cual fue pasado ante la fe del Notario Público número **** con ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene: cancelación parcial de hipoteca, contrato de compraventa, y contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado este último entre el actor ***** (***** y la reo procesal, ***** , respecto de un bien inmueble sobre el cual se constituyó garantía en primer lugar y grado en favor del primero; con (1) un anexo denominado “APÉNDICE” de donde se

leen los datos de inscripción de dicha finca en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, los cuales son del siguiente tenor: SECCIÓN: PRIMERA, NÚMERO: *****, LEGAJO: -3-1216, FECHA 09/07/2005, MUNICIPIO: MATAMOROS.”

--- Medio de prueba al que se le concede pleno valor y eficacia probatoria de acuerdo a lo previsto en los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, y con la que se acredita lo que consta en la misma en cuanto beneficie los intereses de su oferente.

“**CONFESIONAL TÁCITA** a cargo de la demandado ***** , ante su declaración de rebeldía.”

--- Medio de prueba al que se le gradúa valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 268 y 393 del Código Procesal Civil, y con la que se le tendrían por admitidos los hechos de la demanda que no contestó, salvo prueba en contrario.

“**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las actuaciones judiciales que obren en autos y que pudieran beneficiar los intereses de mi representada, en especial el auto donde se le tiene a la demandada por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, pruebas que relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi demanda enumerados del 1 al 8.”

“**PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, consistente en las presunciones legales y humanas que pudieran existir en favor de la parte actora, en especial con la presunción que al no dar contestación a la demanda, la reo reconoce tácitamente lo que se le reclama y por ende es procedente esta acción hipotecaria.”

--- Pruebas a las que se les confecciona pleno valor probatorio en términos de los dispositivos 385, 386, y 411 del Código Procesal Civil, en cuanto benefician a su oferente.-----

--- **SEXTO.-** Ahora bien, los artículos 530 y 531 del Código Adjetivo Civil disponen, respectivamente, que:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

“ARTÍCULO 530.- Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca”; y

“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.”

--- A efecto de declarar procedente la vía hipotecaria, es necesario que el crédito del que se exige su pago se encuentre garantizado con hipoteca; y para tener por justificada la acción intentada se deberán acreditar ciertos elementos como son: **a).**- que dicho crédito conste en escritura pública, debidamente registrada; y, **b).**- que el crédito en cuestión sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo pactado en el contrato, o a la ley; en consecuencia, y atento a lo previsto en el diverso 113 de la Ley en comento, que a la letra dice:

“ARTÍCULO 113.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. - Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador”.

--- Esta Alzada procede a estudiar en primer lugar la vía intentada, y con posterioridad a ello, los elementos constitutivos de la acción con vista en las pruebas aportadas por el promovente.-----

--- Y así tenemos, que la vía intentada por el accionante es la correcta, dado que su demanda tiene por objeto exigir el pago o la prelación de un

crédito cuyo cumplimiento fue garantizado con la constitución de una hipoteca, como se obtiene de la copia certificada por el Notario Público Número *** con ejercicio en el Distrito de Torreón Estado de Coahuila Zaragoza, del Primer Testimonio de la escritura pública número ***** de fecha (30) treinta de noviembre de (2004) dos mil cuatro, el cual fue pasado ante la fe del Notario Público número **** con ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene: cancelación parcial de hipoteca, contrato de compraventa, y otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado este último entre el actor ***** (*****) y la reo procesal, ***** , respecto de un bien inmueble sobre el cual se constituyó garantía en primer lugar y grado en favor del primero, cuyo cumplimiento quedaría garantizado con el bien inmueble identificado como lote ***** , manzana***** , ubicado en la calle ***** , número***** del Fraccionamiento ***** del Municipio de H. Matamoros, Tamaulipas, como se obtiene de la cláusula **ÚNICA** relativa a **HIPOTECA**, del **CAPÍTULO TERCERO**, del **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, misma que se transcribe a continuación: “El TRABAJADOR, para garantizar el pago del crédito que reconoce debe, en los términos que han quedado precisados en la Cláusula Segunda de este capítulo otorga Hipoteca en Primer Grado a favor de ***** respecto de la vivienda y las partes alícuotas del lote de terreno y demás bienes comunes a que se hace referencia en la Cláusula Segunda del capítulo de “COMPRAVENTA” de este instrumento aceptando este último como la garantía otorgada.-”, medio de prueba al que le fue otorgado valor y eficacia



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

probatoria plena en términos de lo dispuesto por los numerales 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Ahora bien, por cuanto hace al primer elemento de la acción hipotecaria, relativo a: "... que dicho crédito conste en escritura pública, debidamente registrada;...", el mismo se encuentra plenamente demostrado con la copia certificada por el Notario Público Número *** con ejercicio en el Distrito de Torreón Estado de Coahuila Zaragoza, del Primer Testimonio de la escritura pública número ***** de fecha (30) treinta de noviembre de (2004) dos mil cuatro, el cual fue pasado ante la fe del Notario Público número *** con ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene: cancelación parcial de hipoteca, contrato de compraventa, y otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado este último entre el actor *****
***** (*****), y la reo procesal, *****
respecto de un bien inmueble sobre el cual se constituyó garantía en primer lugar y grado en favor del primero, cuya cumplimiento quedaría garantizado con el bien inmueble identificado como lote *****
manzana *****
ubicado en la calle *****
número ***** del fraccionamiento *****
del Municipio de H. Matamoros, Tamaulipas, donde constan (3) tres contratos: **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**, que celebra por una parte *****
CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado entre *****
y *****
así como *****
y **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE**

CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran el “*****” y *****; y anexo denominado “APÉNDICE” de donde se leen los datos de inscripción de la finca descrita en la escritura que precede en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, los cuales son del siguiente tenor: SECCIÓN: PRIMERA, NÚMERO: ****, LEGAJO: *****, FECHA 09/07/2005, MUNICIPIO: MATAMOROS; documentales que al haber sido certificadas por el Notario Público Número ***con ejercicio en el Distrito de Torreón Estado de Coahuila Zaragoza, y donde hizo constar que la copia que expedía era fiel y exacta del documento original, crea plena convicción en quien esto juzga para tener por cierto, que efectivamente el primer testimonio en comento se encuentra registrado.-----

--- En relación al segundo elemento de la acción, consistente en: “... que el crédito en cuestión sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo pactado en el contrato, o a la ley...”, dicho elemento se encuentra debidamente justificado, pues basta imponerse del **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, clausula **DÉCIMA TERCERA. CAUSAS DE RESCISIÓN**, que en lo que interesa dispone lo siguiente: “El ***** sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede al TRABAJADOR por este acto, si el TRABAJADOR incurre en cualesquiera de las causales que más adelante se enumeran, por lo que el TRABAJADOR o quien habite la vivienda deberá desocuparla y entregarla al ***** en un término máximo de 45 (cuarenta y cinco) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba por parte del ***** el aviso respectivo.-... Son causas de cancelación del crédito así como de rescisión del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, las siguientes: 1).- Si



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

el TRABAJADOR deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas del presente capítulo.- Sin perjuicio de lo anterior, el ***** requerirá al TRABAJADOR el pago de las amortizaciones omisas, más intereses moratorios en los términos que han quedado precisados en la Estipulación 3 (tres) de la Cláusula Sexta de este capítulo, así como los gastos de cobranza, en caso de ser procedentes.- ...”, para colegir, que los contratantes pactaron que si la acreditada incumplía en (2) dos amortizaciones consecutivas o (3) tres no consecutivas en el lapso de***** año, se actualizaría la rescisión anticipada del contrato; entonces, al ser adminiculado dicho medio de prueba (contrato de apertura de crédito y su anexo) con la confesional tácita a cargo de la parte demandada, y a la cual le fue confeccionado pleno valor probatorio, se demuestra, que el acreditado se colocó en el supuesto de rescisión anticipada, ello, al incumplir con su obligación de pagar (14) catorce amortizaciones consecutivas, o sea, a partir del ***** de febrero de (2021) dos mil veintiuno; consecuentemente se determina, que en la especie se actualizó la rescisión anticipada del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado por el ***** (*****), y la demandada ***** , por tanto, se demostró plenamente el segundo elemento de la acción intentada, debiéndose declarar procedente la acción hipotecaria opuesta por el primero en contra del segundo.-----

--- Bajo las consideraciones que preceden, y toda vez que el único agravio expresado por el apoderado de la actora y apelante, ***** ***** (*****), resultó esencialmente fundado; en atención a los dispuesto por el artículo 926, párrafo primero

del Código de Procedimientos Civiles, lo conducente será revocar y dejan sin efecto la sentencia recurrida del***** de noviembre de (2022) dos mil veintidós, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas; y en su lugar establecer, **QUE HA PROCEDIDO EL JUICIO HIPOTECARIO,** promovido por el representante legal del ***** *****
***** (*****), en contra de *****
*****; consecuentemente, se deberá declarar el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, de fecha (30) treinta de noviembre de (2004) dos mil seis, donde se otorgó la cantidad de **113.6484 (VSM)** veces salarios mínimos al acreditado, y en cuya cláusula **QUINTA** denominada **PLAZO PARA LA AMORTIZACIÓN**, la cual dispone: "... El pazo para cubrir el crédito a que se refiere la Cláusula Segunda que antecede, se contará a partir de la fecha en que se celebre este acto. Si transcurrido un plazo de 30 (treinta) años de pagos efectivos, o sea de 360 (trescientos sesenta) pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales para la amortización del crédito otorgado, existiere todavía algún saldo insoluto a cargo del TRABAJADOR, siempre y cuando éste se encuentre al corriente en la amortización, el ***** liberará al TRABAJADOR del pago de dicho saldo, cancelando en consecuencia los gravámenes que se tengan constituidos sobre la vivienda objeto del crédito.-...", se pactó que dicha cantidad sería restituida por el acreditado en los términos establecidos en la citada cláusula, como así fue expuesto también por el promovente en el punto 4 (cuatro) de "HECHOS" de su libelo inicial.-----

--- Razón por la que será procedente condenar a *****
al pago de la suerte principal, de los intereses ordinarios y moratorios



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 47/2023

27

vencidos, que se encuentren insolutos a partir de la fecha del incumplimiento, es decir, del ***** de febrero de (2021) dos mil veintiuno, los que serán cuantificables en ejecución de sentencia. Estos es así, pues si bien es cierto el promovente solicitó como suerte principal el pago de **113.6481 (VSM)** veces salario mínimo a cargo de la parte demandada, que corresponde a la cantidad por la que fue otorgada el crédito hipotecario, no menos cierto es, que dicho crédito fue ejercido desde el año (2004) dos mil cuatro, por lo que existe la presunción que el acreditado cumplió con su obligación de pago desde su originación hasta antes de la fecha del incumplimiento, y en esa virtud, la condena deberá cuantificarse a partir de la fecha en que el reo procesal dejó de cumplir con su obligación de pago, o sea, del ***** de febrero de (2021) dos mil veintiuno; además, en caso de que la parte condenada no realice el pago correspondiente, se deberá llevar a cabo el trance y remate del bien otorgado en garantía para que con lo que se obtenga del mismo, se cubran las prestaciones a las que fue condenada la parte reo procesal.-----

--- Por otra parte, y aun cuando las cantidades requeridas a cargo de la demandada se expresaron en veces salarios mínimos (VSM) en la presente demanda, dado que así fueron pactadas por las partes en el contrato basal se determina, que debido a la desindexación del salario, lo cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación en data (27) veintisiete de enero de (2016) dos mil dieciséis, y que es del siguiente tenor:

"LA COMISIÓN PERMANENTE DEL HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 135 CONSTITUCIONAL Y PREVIA LA APROBACIÓN DE LAS CÁMARAS DE DIPUTADOS Y DE SENADORES DEL CONGRESO GENERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ASÍ COMO LA MAYORÍA DE LAS

LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS, DECLARA REFORMADAS Y ADICIONADAS DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN MATERIA DE DESINDEXACIÓN DEL SALARIO MÍNIMO.

Artículo Único.- Se reforman el inciso a) de la base II del artículo 41, y el párrafo primero de la fracción VI del Apartado A del artículo 123; y se adicionan los párrafos sexto y séptimo al Apartado B del artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para quedar como sigue:

Artículo 26.

- A. ...
- B. ...

El organismo calculará en los términos que señale la ley, el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.

Las obligaciones y supuestos denominados en Unidades de Medida y Actualización se considerarán de monto determinado y se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación o supuesto, expresado en las citadas unidades, por el valor de dicha unidad a la fecha correspondiente.”.

Artículo 41. ...

a) El financiamiento público para el sostenimiento de sus actividades ordinarias permanentes se fijará anualmente, multiplicando el número total de ciudadanos inscritos en el padrón electoral por el sesenta y cinco por ciento del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. El treinta por ciento de la cantidad que resulte de acuerdo a lo señalado anteriormente, se distribuirá entre los partidos políticos en forma igualitaria y el setenta por ciento restante de acuerdo con el porcentaje de votos que hubieren obtenido en la elección de diputados inmediata anterior.

b) y c) ...

III. a VI. ...

Artículo 123. ...

A. ...

VI. Los salarios mínimos que deberán disfrutar los trabajadores serán generales o profesionales. Los primeros regirán en las áreas



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

geográficas que se determinen; los segundos se aplicarán en ramas determinadas de la actividad económica o en profesiones, oficios o trabajos especiales. El salario mínimo no podrá ser utilizado como índice, unidad, base, medida o referencia para fines ajenos a su naturaleza.”

Invocado por esta Alzada como un hecho notorio en términos de lo dispuesto por el artículo 280 del Código Procesal Civil, la cantidad a la que deberá ser condenado a la reo procesal, en ejecución de sentencia, deberá ser calculada en Unidad de Medida de Actualización (UMA) y no, en veces salarios mínimos (VSM), como había sido pactado en el contrato basal, pues así se encuentra dispuesto en la reforma constitucional previamente trascrita.

Se condena a la parte demandada al pago de las costas y los gastos procesales que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

--- No se hace especial condena al actor y recurrente, *****
***** (*****), sobre el pago de las costas procesales en cuanto a esta Segunda Instancia, dado los efectos revocatorios del fallo dictado, impide que se den los supuestos contenidos en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 931, 936, 937, 939, 946, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Ha resultado esencialmente fundado el único concepto de agravio expresado por el apoderado de la actora y recurrente, *****
***** (*****), en contra de la sentencia recurrida del***** de noviembre de (2022) dos mil veintidós, dictada

dentro del expediente 00338/2022, relativo al juicio hipotecario, promovido en contra de ***** , ante el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas; por lo que consecuentemente:-----

--- **SEGUNDO.-** Se revoca y se deja sin efecto la sentencia apelada a que se hizo referencia en el punto resolutivo que antecede y en su lugar se dicta otra en los siguientes términos:

“**PRIMERO.-** La parte actora *****
***** (*****), acreditó los hechos constitutivos de su acción, y la demandada ***** no opuso excepciones; en consecuencia:-

SEGUNDO.- HA PROCEDIDO el presente juicio hipotecario, promovido por el licenciado ***** , en su carácter de apoderado legal del *****
(*****); y en tal virtud.-

TERCERO.- Se declara **el vencimiento anticipado** del contrato de apertura de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria, contenido en el Primer Testimonio de la escritura pública número ***** de fecha (30) treinta de noviembre de (2004) dos mil seis, el cual fue pasado ante la fe del Notario Público número *** con ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene: cancelación parcial de hipoteca, contrato de compraventa, y contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado este último entre el actor *****
(*****) y la reo procesal, ***** , respecto de un bien inmueble sobre el cual se constituyó garantía en primer lugar y grado en favor del primero; con (1) un anexo denominado “APÉNDICE” de donde se leen los datos de inscripción de dicha finca en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, los cuales son del siguiente tenor: SECCIÓN: PRIMERA, NÚMERO: **** , LEGAJO: ***** , FECHA 09/07/2005, MUNICIPIO: MATAMOROS.”; consecuentemente:

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***** , al pago de la suerte principal, de los intereses ordinarios y moratorios que se encuentren insolutos a partir de la fecha del incumplimiento, es decir, del ***** de febrero de (2021) dos mil



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

veintiuno, los que serán cuantificables en ejecución de sentencia; en el entendido que acorde a la desindexación del salario, la cantidad a que se deberá condenar al reo procesal, deberá ser calculada en Unidad de Medida de Actualización (UMA) y no, en veces salarios mínimos (VSM), como fue pactada en el contrato basal; y.-

QUINTO.- En caso de impago, en la oportunidad debida, procédase al trance y remate del inmueble otorgado en garantía hipotecaria, para cubrir con su producto las prestaciones a las que fue condenada la reo procesal; por último.-

SEXTO.- Se condena a la parte demandada ***** , al pago de los gastos y las costas procesales que se hayan erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, en virtud de la teoría del vencimiento establecida en el numeral 130 del Código Adjetivo Civil.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”.

--- **TERCERO.-** No se hace especial condena a la parte recurrente, *****
***** (*****), sobre el pago de las costas procesales en cuanto a esta Segunda Instancia, dado los efectos revocatorios del fallo apelado.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Magistrado Presidente y Ponente.

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.
L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'LSGM/mmct'

El Licenciado(a) LUCERO SARAY GALVAN MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 32 (TREINTA Y DOS) dictada el JUEVES, 9 DE FEBRERO DE 2023, por los MAGISTRADOS ALEJANDRO ALBERTO SALINAS MARTÍNEZ, MAURICIO GUERRA MARTÍNEZ Y OMEHEIRA LÓPEZ REYNA, constante de 32 (treinta y dos hojas 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, el de dos Notario Públicos, de diversos terceros, los datos de registro y de ubicación del predio objeto del presente juicio, y demás datos generales, 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.