

-----NÚMERO: 75 (SETENTA Y CINCO).-----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas; ocho de marzo de dos mil veintitrés.-----

-----V I S T O para resolver el Toca número 60/2023, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia de fecha catorce de noviembre de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio Hipotecario, promovido por el licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la persona moral \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) en contra de \*\*\*\*\* ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en \*\*\*\*\* Tamaulipas; y,-----

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

-----PRIMERO.- Por escrito recibido en fecha primero de agosto del dos mil veintidós el actor ocurrió ante el *A quo* a demandar en la vía Hipotecaria lo siguiente:-----

*“...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 parte 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 cantidad de 105.7978 Veces Salarios Mínimos Mensual Vigente en el Distrito Federal. Por concepto del saldo de capital del crédito, intereses ordinarios y moratorios vencidos y que se sigan 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 inmueble respectivo.*

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

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del día veintitrés de agosto de dos mil veintidós, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar a la parte demandada

\*\*\*\*\* \*\*\*,-----

-----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha catorce de noviembre de dos mil veintidós, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual 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...”***

-----Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del día veintiocho noviembre de

dos mil veintidós, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha ocho de febrero del año en curso, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente. -----

-----**SEGUNDO.**- La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de siete hojas, recibido en fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintidós, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 7 a la 13, agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado.---

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

-----**PRIMERO.**- Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracciones II, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106 fracción I de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y

publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

-----**SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por la apelante, consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

### **A G R A V I O S**

*UNICO: Conforme al principio de interdependencia previsto en el artículo 1 del Pacto Federal, la sentencia recurrida conculca de forma simultánea en contra 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 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 LAUDO INCUMPLE EL SEGUNDO DE ELLOS” (SE TRANSCRIBE).*

*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 que delineado por el Sexto Tribunal Colegiado de Circuito en la tesis I.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 EL 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 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 esta sea clara y no dé lugar a confusiones, siendo innecesario hacer una labor hermenéutica pues el juzgador sólo tiene permitido acudir el método interpretativo que le parezca más adecuado cuando la ley no sea clara, con el objetivo de solventar las lagunas jurídicas haciendo 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 quedo fijada con: (se transcribe).*

*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 Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores 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 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*

*Padre 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 el código de procedimientos civiles del Estado de Tamaulipas, el cual no es un precepto legal que se ajuste a sus afirmaciones.*

**ARTÍCULO 237.- (SE TRANSCRIBE).**

*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 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 \*\*\*\*\*, 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.- (SE TRANSCRIBE).**

*Lo expuesto en el párrafo inmediato anterior es así porque:*

*a.- En la escritura pública número Tres mil Trescientos Noventa y Dos, que obra en autos del expediente de origen es legible la clausula décima tercera 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 dejo de cumplir con sus obligaciones y cuando era procedente vencer anticipadamente el contrato, lo anterior es así porque conocerme 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)” ( SE TRANSCRIBE).*

*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 considero 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:*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2015702*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: 1a./J. 12172017 (10a)*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, página 390*

*Tipo: Jurisprudencia*

*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 DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). (SE TRANSCRIBE)...”*

-----**TERCERO.-** Analizadas las alegaciones que anteceden, se arriba a la conclusión que resultan fundadas, como se aprecia a continuación:-----

-----Refiere la inconforme que la sentencia de primer grado objeto de la apelación transgrede derechos procesales de su representado, el

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), al apartarse de los principios de congruencia, exhaustividad y estricta aplicación de la Ley en materia civil, previstos en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política, y 112 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----Señala que la ausencia de una debida fundamentación y motivación se evidencia al fundar la sentencia en el artículo 237 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y tesis jurisprudenciales que no son aplicables al caso en particular por interpretar asuntos mercantiles y no se ajustan al fondo de la resolución.-----

-----Agrega que el Juez le requirió como requisito para la procedencia de su acción que exhibiera el certificado de adeudos, con el que se puede estimar y confirmar su pretensión, lo cual considera infundado, ya que atenta contra los principios de congruencia y exhaustividad, ya que la legislación procesal civil no lo contempla, pues el artículo

531 del Código de Procedimientos Civiles establece dos elementos para que proceda el juicio hipotecario.-----

-----En el caso el primero de los elementos se acredita con la sola copia certificada de la escritura pública número 5,340-cinco mil trescientos cuarenta, y que contiene el contrato de apertura de crédito con constitución de garantía hipotecaria base de la acción, y el segundo elemento, es decir que el crédito sea de plazo cumplido o que deba vencerse anticipadamente, se acredita con la propia escritura, y con las pruebas instrumental de actuaciones y confesional ficta que hace la parte reo al no dar contestación a la demanda, en particular del hecho seis, en el cual se precisaron las causales de vencimiento y la fecha en que la parte reo dejó de cumplir con su obligación.-----

-----Por lo que dice, el Juez no puede obligarle a acreditar el incumplimiento de la parte demandada, pues conforme a las reglas de la carga probatoria de los artículos 273 y 274 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no puede ser obligado a demostrar hechos negativos como lo es la falta de pago que da origen al vencimiento anticipado del contrato base de la acción hipotecaria. Cita al respecto la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de rubro: *“VIA 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 ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.) (texto)”*.-----

-----**Los agravios son fundados.**-----

-----En primer orden cabe indicar que le asiste razón al inconforme por cuanto hace a la indebida fundamentación que hace el Juez en la sentencia, al señalar como fundamento de su determinación lo dispuesto por el artículo 237 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dicho artículo se refiere a las excepciones que proceden el juicio aún cuando no se exprese su nombre, lo que no resultaba aplicable, siendo el diverso 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado en relación con el 274 del mismo ordenamiento, los preceptos que regulan en lo general, lo relativo a las cargas probatorias de las partes en el procedimiento civil. No obstante, la jurisprudencia citada por el Juzgador si corresponde a la materia civil, por lo que sí resulta aplicable.-----

-----Por otra parte, también **resulta fundado** lo alegado por el inconforme con respecto a que el Juez no debió exigirle la exhibición del estado de cuenta certificado para estimar y confirmar sus pretensiones, pues contrario a lo que adujo el Juzgador, para la procedencia de la acción hipotecaria es innecesario que el accionante exhiba un certificado de adeudos como prueba del vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito, y del incumplimiento de las obligaciones contractuales a la parte demandada.-----

-----Para una mejor comprensión del recurso conviene precisar, que el contrato del que deriva la hipoteca como garantía de la obligación principal se encuentra regulado por las disposiciones de derecho civil.-----

-----La acción hipotecaria esta prevista en los artículos 530, 531, 532, 535, 539, 540 y 542 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----Del contenido de dichos preceptos se desprende que la acción hipotecaria se puede ejercer para demandar el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, por lo que la hipoteca tiene por objeto obtener el pago de la obligación garantizada con hipoteca.-----

-----La acción procede contra el poseedor a título de dueño del inmueble hipotecado, ya sea que se trate del mismo

deudor hipotecario o de un tercero, porque la atribución que otorga a su titular el derecho real de hipoteca es que, en caso de incumplimiento pueda reclamar el valor del inmueble de quien resulte propietario, aunque no se trate del deudor principal.-----

-----De acuerdo con lo anterior, se genera una presunción *iuris tantum* de que la hipoteca existe, que es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado y que el crédito que se garantiza no ha sido pagado, cuyos términos y condiciones se convinieron por las partes en la manera y términos que quisieron obligarse, de donde se infiere que corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior.-----

-----Ahora bien, la acción en la vía hipotecaria inicia con la presentación de la demanda, y una vez que el Juez constata que los requisitos señalados se encuentran cubiertos, la admitirá, y ordenará anotarla en el Registro Público de la Propiedad, procediendo con el emplazamiento al deudor y/o del garante hipotecario que es el propietario del inmueble, para que conteste la demanda en el plazo que la ley señala; estableciéndose que desde ese momento se genera en el titular registral demandado, la obligación de fungir como depositario judicial de la finca.-----

-----De existir oposición, el procedimiento contradictorio

se sigue el juicio con sujeción al procedimiento sumario como así lo establece el artículo 539 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----Lo antes expuesto permite concluir que el Código de Procedimientos Civiles del Estado prevé el juicio hipotecario como una acción que se ejerce en una vía especial, en la que si su objeto es el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, deberá cumplirse exclusivamente con dos requisitos: -----

- a) Que el crédito conste en escritura pública o en escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Que el crédito sea de plazo cumplido o exigible en los términos pactados o las disposiciones legales aplicables.

-----De donde se obtiene que para la procedencia de la vía hipotecaria es innecesario que el accionante exhiba un certificado de adeudos, pues la legislación procesal aplicable no prevé dicho requisito, por lo que no es un elemento de la acción.-----

-----Aunado a lo anterior, cabe señalar que el citado artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado precisa, que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación

de un crédito garantizado con hipoteca.-----

-----De donde se desprende que el objeto principal del juicio hipotecario es exigir el pago de un crédito garantizado con hipoteca, ello sin que obste que también se reclame el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.-----

-----De ahí que en este tipo de juicios para exigir el pago del crédito no es necesario reclamar expresamente el vencimiento anticipado, ya que esta exigencia queda implícita en aquella pretensión cuando ésta se funda en una causa que genere dicho vencimiento.-----

-----Así pues, la exhibición del estado de cuenta certificado no es un requisito previsto en la ley para la procedencia de la acción hipotecaria, sino un medio probatorio para determinar el saldo insoluto a cargo del deudor hipotecario, lo que se corrobora con el contenido del artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad, el cual establece, que para la procedencia de la acción especial hipotecaria sólo es necesaria la escritura pública que contenga el crédito y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley, sin necesidad, como alega la inconforme, de que la referida escritura debiera corroborarse o adminicularse con

alguna diversa prueba para tener la eficacia demostrativa  
apuntada.-----

-----Ilustra lo anterior, por analogía, el criterio sustentado  
por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la  
Nación al resolver la contradicción de tesis 23/94, de la que  
derivó la jurisprudencia 1a./J. 1/953, que resulta aplicable en  
términos del Artículo Sexto Transitorio de la Ley de  
Amparo, cuyo tenor es:-----

***“ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR  
CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACIÓN  
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.”***

-----De manera que es en el contrato base de la acción  
donde se encuentran las bases para determinar las  
prestaciones reclamadas, por lo que ante la eventualidad de  
que no se exhiba un estado de cuenta certificado, no implica

que el juzgador necesariamente esté conminado a declarar improcedente la acción hipotecaria y absolver al deudor de las prestaciones reclamadas, pues basta la sola imputación que realiza la accionante sobre el incumplimiento de las obligaciones de su contrario para que corresponda a éste demostrar que si cumplió con el pago de las obligaciones que derivan del contrato de apertura de crédito que suscribió con su enjuiciante.-----

-----En este punto cabe decir que lo relativo a pretensión de pago solo incide en cuanto a la procedencia de la prestación, y no así, en cuanto a la procedencia de la vía especial hipotecaria, pues la cantidad reclamada no se trata de un hecho sino del quantum de lo pretendido.-----

-----En la especie, la existencia del derecho de la parte actora para demandar las prestaciones que precisa en su escrito inicial de demanda, así como el vencimiento anticipado, causa eficiente en que sustenta su acción, se encuentran debidamente acreditadas con la escritura número 5,340-cinco mil trescientos cuarenta, volumen tricentésimo quincuagésimo, de fecha veinte de junio del dos mil dieciséis, del protocolo de instrumentos públicos a cargo del Licenciado Juan Manuel González Salazar, Notario Público 3-tres, con ejercicio en el Cuarto Distrito Judicial en el Estado (foja 22 a la 31 del expediente principal) en la que se

documentó el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por el \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), en su calidad de acreedor y la demandada \*\*\*\*\* como deudor, probanza que merece probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el cual se origina el derecho de la demandante para sus reclamos, pues de la cláusula primera, se aprecia que se le otorgó a \*\*\*\*\* un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, de cuyo texto (foja 47) se aprecia que fue por un monto de \$235,568.06 (doscientos treinta y cinco mil quinientos ochenta y seis pesos 06/100 m.n.); de la cláusula décima y la cláusula décima segunda de las Condiciones Generales de Contratación parte integrante del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria y de la carta de condiciones financieras definitivas se aprecia que la tasa anual de interés ordinario será de 12.00% y la tasa de interés moratorio será la tasa resultante de sumar la tasa anual del 4.2% y la tasa anual de interés ordinario que sea aplicable conforme a lo estipulado en la cláusula octava del contrato); de la cláusula octava de las Condiciones Generales de Contratación parte integrante

del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria se obtiene que el capital del crédito y sus respectivos intereses serían pagaderos en un plazo de 30-treinta años, mediante 360-trescientos sesenta pagos mensuales y consecutivos; en la cláusula vigésima primera de las Condiciones Generales de Contratación parte integrante del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria se pactaron las causas de vencimiento anticipado, entre las que destaca la identificada con el inciso c) Que el trabajador no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1(un) año de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en el contrato, y asimismo en la cláusula segunda del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria se advierte la constitución de la hipoteca sobre el bien inmueble adquirido con el importe del crédito.-----

-----La escritura de mérito se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado, como así se advierte del contenido de la certificación expedida por el Instituto Registral y Catastral en el Estado que se exhibió junto con la demanda y demás documentos anexos.-----

-----Además, que en el caso existe la confesión ficta que hace la parte reo al no dar contestación a la demanda, en particular del hecho seis, en el que se precisaron las causales de vencimiento y la fecha en que la demandada dejó de cumplir con su obligación de pago; así como las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, que se derivan de los hechos comprobados en autos.-----

-----De ahí que se concluya que la acción hipotecaria debe declararse procedente, pues está demostrado que se encuentran debidamente acreditados los requisitos que para su procedencia señala el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a saber: a) que el crédito (contrato de hipoteca) conste en escritura pública debidamente registrada; y, b) que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley. -----

-----Ahora bien, una vez que se ha probado la causa eficiente en la que se sustentó la acción de pago, se advierte la necesidad de valorar la procedencia o improcedencia de la pretensión de pago, y para ello el Juez debe valorar los medios de prueba que obran en autos, pues el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles otorga libertad a las partes para ofrecer como medios de prueba los que se

estimen conducentes para la demostración de sus pretensiones.-----

-----Por ello, y al no haber pruebas en autos del juicio que nos ocupa, con las que se pueda determinar cuál es el monto que realmente corresponde pagar a la parte demandada por concepto de las prestaciones reclamadas, pues no se conocen los saldos resultantes a cargo de la demandada, más aún, porque el crédito se otorgó en fecha veinte de junio del dos mil dieciséis y se dio por vencido anticipadamente porque la demandada no cumplió con sus obligaciones de pago a partir del treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, se estima legal que en ejecución de sentencia se determine su monto, sobre todo, porque a través de ello se otorga certeza jurídica para las partes a fin de conocer con exactitud el origen y monto de las cantidades que corresponde percibir a la parte actora.-----

-----Sin que con ello la demandada quede en estado de indefensión, ya que tendrá la oportunidad de objetar en aquella etapa del procedimiento (ejecución de sentencia) el documento que al efecto exhiba la parte actora para demostrar esos saldos, o en su caso, ofrecer pruebas, pues si bien es verdad que el artículo 655 del Código de Procedimientos Civiles no señala expresamente que esto pueda hacerse, también lo es que no prohíbe a las partes, en

forma categórica e indudable que no lo hagan, por lo que dicho precepto debe interpretarse en el sentido de que sí pueden ofrecerse probanzas en el incidente que al efecto se abra.- -----

-----**CUARTO.-** Con respecto a los intereses ordinarios pactados, aún ante la falta de agravio respectivo, se advierte la obligación para éste Tribunal, de efectuar un análisis oficioso que permita identificar si los intereses del crédito en cuestión son usurarios, pues no debe perderse de vista que las autoridades están obligadas a interpretar las normas relativas a derechos humanos, conforme a lo dispuesto en la Constitución, así como en Tratados Internacionales, siempre velando por la protección de dichos derechos fundamentales, y en caso de que se configure la usura, regular prudencialmente los intereses establecidos, a efecto de evitar alguna forma de abuso sobre la propiedad de la parte demandada, ello conforme a los parámetros establecidos por el más alto Tribunal de Justicia en el país.-----

-----Al respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 350/2013 sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito respecto de las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del

Trigésimo Circuito, efectuó diversas consideraciones respecto al control de convencionalidad *ex officio* en tratándose de la controversia suscitada respecto de intereses lesivos pactados en un pagaré, y señaló que el motivo esencial del abandono del criterio de la jurisprudencia 1ª./J 132/2012, consiste en que *“con independencia de que exista un planteamiento, o no, así como de que prospere, o no, en el juicio la controversia suscitada respecto de intereses lesivos pactados en un pagaré; las autoridades judiciales, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, en el caso, el derecho humano a la propiedad en la modalidad de prohibición de la usura como forma de explotación del hombre por el hombre, lo que les faculta a efectuar el control de convencionalidad ex officio, aun ante la falta de petición de parte sobre el tópico, lo que significa que cuando se adviertan indicios de un interés desproporcionado y excesivo se debe analizar de oficio la posible configuración de la usura, aun ante la desestimación del planteamiento litigioso correspondiente a la lesión. Esto, en el entendido de que, para acoger la pretensión de reducción de intereses fundada en la lesión, el deudor sí requiere que se acrediten los dos elementos que la integran (objetivo y subjetivo); entre tanto, respecto de la*

*usura, puede ser analizada por el juzgador –aún de oficio– a partir de un criterio objetivo, sin perjuicio de atender a otros elementos si los advierte en las constancias de autos.”*

-----La determinación de la Primera Sala se sustentó en que al haberse equiparado al interés usurario con el interés lesivo, no se advirtió, que en consecuencia se sujetó la protección al derecho humano de propiedad (en la modalidad de que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre) a la carga procesal de hacer valer esa circunstancia durante la tramitación del juicio, cuando acorde con el contenido conducente del artículo 1º constitucional, todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tiene la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, sin que para ello sea necesario que las partes lo hagan valer oportunamente en el juicio respectivo, por lo que consideró que atendiendo al control de convencionalidad *ex officio*, acorde con la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1º constitucionales, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la constitución y en los tratados internacionales aún ha pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior.-----

-----Ilustra a lo anterior la tesis P. LXVIII/2011, de la

décima época, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro:-----

**“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”.*<sup>1</sup>

-----Atentos a las consideraciones precedentes, el Juzgador debe analizar si la tasa pactada debe prevalecer, o si acorde con las circunstancias particulares del caso concreto controvertido y de los elementos que obren en autos considera que dicha tasa esta provocando que una parte obtenga en provecho propio y en modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo derivado de un préstamo, reducirla prudencialmente.-----

-----Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de

---

<sup>1</sup>Tesis aislada constitucional, con número de Registro: 1605026, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, página 535.

Crédito “*En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.*”. -----

-----Sin embargo, la exigencia Constitucional y Convencional en materia de derechos humanos prohíbe que con ello una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, ésto último con base en el contenido del artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana de Derechos Humanos que establece: “Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada. (...) 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.” el cual consagra a favor de los individuos el derecho a la propiedad privada y prohíbe expresamente la usura y cualquier forma de explotación del hombre por el hombre.-----

-----Cabe destacar que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) El tipo de relación existente entre las partes; b) La calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si es que la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) Destino o finalidad del crédito; d) Monto del crédito; e) Plazo del crédito; f) Existencia de garantías para el pago del crédito; g) Tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a la que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) La variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) Las condiciones del mercado; y, j) Otras cuestiones que generen convicción en el juzgador.-----

-----Lo anteriormente expuesto, con sustento en la jurisprudencia que a continuación se transcribe:-----

***“USURA. PROCEDIMIENTO QUE DEBE REALIZAR EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO CUANDO LA AUTORIDAD RESPONSABLE OMITE ESTUDIAR SU POSIBLE ACTUALIZACIÓN, ATENTO AL PRINCIPIO DE EXHAUSTIVIDAD [ABANDONO PARCIAL DEL CRITERIO SUSTENTADO EN LA TESIS VII.2o.C.131 C (10a.)]. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a proteger los derechos humanos consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea Parte. Uno de esos derechos tutelados es el de la propiedad***

*privada, siendo la prohibición de la explotación del hombre por el hombre en su modalidad de usura, una de las maneras de garantizar su ejercicio. En este tenor, los Jueces de instancia o, en su defecto, los tribunales de alzada -en los casos en que proceda la apelación- deben analizar ex officio si los intereses pactados por los contratantes constituyen o no usura, atento a los parámetros objetivos y al elemento subjetivo a los cuales hizo mención la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013 y, de considerarlos usurarios, reducir prudencialmente la tasa de interés pactada. Ahora bien, en caso de que el juzgador responsable omita estudiar la posible actualización de usura, si el Tribunal Colegiado de Circuito advierte indiciariamente un pacto usurario en la fijación de la tasa mencionada, debe concederse el amparo, para el efecto de que la autoridad responsable repare la violación apuntada y cumpla con el principio de exhaustividad por medio de dicho análisis, al tenor de los parámetros establecidos en las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), de la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal, sin que ello implique que el tribunal se pronuncie sobre la invalidez o validez de que tal porcentaje fuera usurario, en razón de que ello es materia de fondo que corresponderá a la responsable. Dicho estudio a efectuar por la autoridad responsable, lo realizará con libertad de jurisdicción, para esclarecer si los intereses constituyen o no usura, precisándole la innecesaria actualización de todos los parámetros-guía objetivos y del elemento subjetivo, para concluir la existencia de la explotación del hombre por el hombre, en su modalidad de usura. Derivado de los anteriores argumentos y de una nueva reflexión, este órgano jurisdiccional se aparta parcialmente del criterio sustentado en la tesis VII.2o.C.131 C (10a.), de título y subtítulo: "USURA. PROCEDIMIENTO QUE DEBE REALIZAR EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO CUANDO LA AUTORIDAD RESPONSABLE OMITA ESTUDIAR SU POSIBLE ACTUALIZACIÓN.", en la parte que indica "será necesario que el quejoso formule motivo de inconformidad en el juicio de amparo directo", toda vez que se parte de la base de que se requiere concepto de violación para analizar el fondo de la usura.<sup>2</sup>"*

---

2Época: Décima Época, Registro: 2016368, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 52, Marzo de 2018, Tomo IV, Materia(s): Común, Tesis: VII.2o.C. J/12 (10a.), Página: 3311.

-----En el caso concreto, es evidente que la demandada hizo válido su derecho a tener una vivienda digna, tan es así que solicitó un crédito que le fue otorgado para comprar la casa que estuviera acorde a sus necesidades y a sus posibilidades económicas.-----

-----Para efectuar el análisis de los intereses a fin de determinar si estos son usurarios, es necesario atender al contenido del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, de fecha nueve de diciembre de dos mil once, exhibido como documento fundatorio de la acción hipotecaria en el escrito inicial de la demanda.-----

-----De contrato basal se desprende:-----

- Que el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES le otorgó un crédito simple con garantía hipotecaria por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, de cuyo texto (foja 24) se aprecia que fue por un monto de \$235,568.06 (doscientos treinta y cinco mil quinientos ochenta y seis pesos 06/100 m.n.).-----
- Que el crédito se destinó para la compra del inmueble, identificado como lote número 17 (diecisiete) de la manzana número 110 (ciento diez), de la calle \*\*\*\*\* , del Fraccionamiento “\*\*\*\*\*”

identificada como la casa marcada con el número oficial 47 (cuarenta y siete) con una superficie de 90.00 m<sup>2</sup> (noventa metros cuadrados) de construcción.

- En la cláusula décima y la cláusula décima segunda de las Condiciones Generales de Contratación parte integrante del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria y de la carta de condiciones financieras definitivas se pactó que la tasa anual inicial de interés ordinario será de 12.0% (doce por ciento) y la tasa de interés moratorio será la tasa resultante de sumar la tasa anual del 4.2% (cuatro punto dos por ciento) y la tasa anual de interés ordinario que sea aplicable conforme a lo estipulado en la cláusula octava del contrato.
- De la cláusula octava de las Condiciones Generales de Contratación parte integrante del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria se obtiene que el capital del crédito y sus respectivos intereses serían pagaderos en un plazo de 30-treinta años, mediante 360-trescientos sesenta pagos mensuales y consecutivos.
- En la cláusula segunda del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria se advierte la

constitución de la hipoteca sobre el bien inmueble adquirido con el importe del crédito.

-----Ahora bien, como parámetro guía se se considera la página del Banco de México con información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=es> en la que puede consultarse la tasa máxima del CAT (Costo Anual Total), que cobraban las instituciones financieras al otorgar un crédito a los hogares garantizados con hipoteca (tomada como referencia por constituir una operación similar a la del asunto en cuestión), que para el veinte de junio del dos mil dieciséis, fecha en que se otorgó el crédito que nos ocupa, era del 16.57% (dieciséis punto cincuenta y siete por ciento) anual, tasa que para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos, misma que se puede apreciar en la siguiente gráfica:-----



-----Sirve de apoyo la tesis de jurisprudencia 1a./J. 57/2016(10a.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguiente:----

**“USURA. EN LA EVALUACIÓN DE LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ESTIPULADOS, EL COSTO ANUAL TOTAL (CAT) QUE REPORTE EL VALOR MÁS ALTO RESPECTO A OPERACIONES SIMILARES, ES UN REFERENTE FINANCIERO ADECUADO PARA SU ANÁLISIS, CUANDO EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES UN TÍTULO DE CRÉDITO.** Sin desconocer que la elección del referente bancario a cargo del órgano jurisdiccional es una cuestión cuya idoneidad dependerá de su adecuación o no a la similitud del caso, tratándose de asuntos en los que el documento base de la acción es un título de crédito, genera certidumbre emplear como referente el Costo Anual Total (CAT), que reporte el valor más alto para operaciones similares y corresponda a la fecha más próxima a la suscripción del título de crédito respectivo, por tratarse de un referente financiero de naturaleza activa que informa cuál es el costo de un crédito para los clientes o usuarios del crédito. Este referente, al ser un porcentaje anual que mide el costo de un financiamiento, permite efectuar comparaciones entre las diferentes ofertas de crédito al incorporar todos los costos y gastos inherentes del crédito, como son la tasa de interés, las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad con su contrato de crédito, excepto el impuesto al valor agregado aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago. Entre otras ventajas, al tratarse de un indicador que incorpora varios elementos, lleva a una sobrevaluación del costo del dinero, de manera que su uso como referente es útil para advertir indiciariamente una tasa de interés usuraria, en tanto refiere al costo del dinero tolerado en el mercado del crédito. También, permite una comparación acorde a diferentes tipos de crédito, de manera que el juzgador puede tomar el CAT de un crédito hipotecario para créditos con garantías de este tipo o el CAT de una tarjeta de crédito para créditos quirografarios, etcétera; respecto de la cual el juzgador tiene un amplio margen de aplicación, pues a partir del análisis del resto de los parámetros está en aptitud de aplicar su potestad jurisdiccional y aplicar el porcentaje

*que corresponda según el tipo de crédito, su monto, el mercado al que se dirige y otras circunstancias útiles para su resolución. Al margen de lo anterior, si el juzgador considera que es el caso de aplicar una tasa diferente del CAT, debe justificar adecuadamente su decisión.”<sup>3</sup>*

-----En el caso concreto, no podemos perder de vista que el \*\*\*\*\* tiene como función la de otorgar créditos que permitan que la clase trabajadora pueda obtener una vivienda, ello en cumplimiento al artículo 123, apartado A, fracción XII de la Constitución Federal, por lo que dichos créditos deben tener la característica de ser baratos, esto es, que el interés sea inferior al que manejan otras instituciones que se dediquen al otorgamiento de créditos hipotecarios y que los pagos que debe realizar para cubrir el importe del crédito puedan pagarse con su ingreso salarial.-----

----- Robustece lo anterior la tesis aislada (Constitucional, Administrativa), de la Novena Época, aprobada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto:-----

**“\*\*\*\*\*. SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN "CRÉDITO BARATO", PREVISTA EN LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO A DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. El Constituyente Permanente, con el propósito de poner a disposición de los trabajadores créditos baratos para adquirir vivienda digna y decorosa, ideó un sistema solidario en el que interviene el \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, cuya función es administrar los**

<sup>3</sup>Época: Décima Época, Registro: 2013075, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a./J. 57/2016 (10a.), Página: 882.

*recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, patrimonio de aquéllos. Sin embargo, al instituir el mencionado derecho social no estableció qué debe entenderse por crédito barato, motivo por el cual esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como máximo intérprete de la Constitución General de la República considera que la expresión "crédito barato" utilizada en relación con el financiamiento otorgado a los trabajadores con el mencionado propósito, debe entenderse referida a un crédito concedido en condiciones más benéficas que las fijadas por las instituciones de crédito o las empresas particulares dedicadas a ese objeto, a fin de que el trabajador pueda liquidarlo, sin que exceda su capacidad real de pago.”<sup>4</sup>*

-----De ahí que, los intereses ordinarios pactados en el contrato fundatorio de la acción, los cuales como se dijo, se causan sobre saldos insolutos a una tasa ordinaria anual del 12.00% (doce por ciento), y los intereses moratorios a la tasa del 16.2% (dieciséis punto dos por ciento) anual, que resulta de sumar la tasa anual del 4.2% (cuatro punto dos por ciento) y la tasa anual de interés ordinario, no se consideran usurarios, pues no son desproporcionados ni excesivos, pues como se ve en la comparativa, son menores que las tasas promedio que manejan las instituciones de crédito. -----

-----De donde se sigue que las tasas de intereses pactadas en el contrato base de la acción no pueden considerarse usurarias, pues se insiste, son razonables y menores que la tasa de interés más alta que en el mismo periodo cobraban las instituciones financieras al otorgar un crédito a los hogares garantizados con hipoteca, cumpliendo así con la

---

<sup>4</sup>Tesis: 2a. XC/2010, número de registro 163803, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Septiembre de 2010, Pag. 197.

finalidad de otorgar un crédito barato para el trabajador, de acuerdo con la tesis aislada invocada en párrafos precedentes.-----

-----**QUINTO.-** En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado fundados los agravios expresados por el apelante, consecuentemente, se deberá revocar la sentencia que da materia al recurso, a efecto de declarar procedente el Juicio Hipotecario promovido por el licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la persona moral \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*) en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; condenando a la parte demandada al pago del saldo insoluto del crédito y de los intereses ordinarios y moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta a total liquidación de la deuda, así como al pago de los gastos y costas procesales del juicio, cuya liquidación se efectuará en ejecución de sentencia, donde se determinará el monto corresponde pagar a la parte demandada por concepto de las prestaciones reclamadas por la parte actora, otorgando con ello certeza jurídica para las partes. Así mismo deberá condenarse al demandado a responder del pago de la obligación principal y accesorios, en defecto de su normal

cumplimiento, mediante la aplicación del bien otorgado en garantía, ya que de no hacerse el pago de la condena impuesta, una vez determinados los montos en ejecución de sentencia, se procederá al trance y remate del bien inmueble hipotecado en el orden y grado de preferencia que corresponda y con su producto deberán pagarse al actor las prestaciones reclamadas.-----

-----En cuanto a la condena en costas de esta Segunda Instancia, se actualiza el segundo supuesto del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que la condena debe hacerse de conformidad con lo establecido en el artículo 130 del Código de Procedimientos civiles; sin embargo, no se hace condena alguna, ya que la demandada no compareció en el recurso de apelación, y no hay costas por compensar.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: -----

----- **RESUELVE:** -----

-----**PRIMERO.-** Han resultado fundados los agravios expresados por la parte actora en contra de la sentencia de fecha catorce de noviembre de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio Hipotecario, promovido por el licenciado

\*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal  
de la persona moral  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*) en contra de  
\*\*\*\*\* ante el Juzgado Primero de Primera  
Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial, con  
residencia en \*\*\*\*\* Tamaulipas cuyos puntos  
decisorios se transcriben en el resultando primero del  
presente fallo.-----

-----**SEGUNDO.**- Se revoca la sentencia que es materia  
del presente recurso.-----

-----**TERCERO.**- Ha procedido el Juicio Hipotecario  
promovido por el licenciado \*\*\*\*\* en su  
carácter de apoderado legal de la persona moral  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*) en contra de  
\*\*\*\*\*.

-----**CUARTO.**- Se condena a la demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* al pago del saldo insoluto del crédito y de los  
intereses ordinarios y moratorios vencidos y que se sigan  
venciendo hasta a total liquidación de la deuda, así como al  
pago de los gastos y costas procesales del juicio, cuya  
liquidación se efectuará en ejecución de sentencia, donde se  
determinará el monto corresponde pagar a la parte

demandada por concepto de las prestaciones reclamadas por la parte actora, otorgando con ello certeza jurídica para las partes.-----

-----**QUINTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* a responder del pago de la obligación principal y accesorios, en defecto de su normal cumplimiento, mediante la aplicación del bien otorgado en garantía, ya que de no hacerse el pago de la condena impuesta, una vez determinados los montos en ejecución de sentencia, se procederá al trance y remate del bien inmueble hipotecado en el orden y grado de preferencia que corresponda y con su producto deberán pagarse al actor las prestaciones reclamadas.-----

-----**SEXTO.-** No se hace especial condena en el pago de las costas generadas por la tramitación de la apelación ante ésta Segunda Instancia.-----

-----**SÉPTIMO.-** Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido. -----

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, y NOÉ SÁENZ SOLÍS, integrantes de la Primera Sala Colegiada en

Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia del titular de la Tercera Sala, que forma parte de éste Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firmaron hoy ocho de marzo de dos mil veintitrés, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.- -----

Licenciado Hernán de la Garza Tamez  
Magistrado Presidente

Licenciado Noé Sáenz Solís  
Magistrado

Lic. Lilibian Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----  
*PSCCF/L'HGT/sebm*

*La Licenciada SANDRA EDITH BARRAGÁN MÁRQUEZ, Secretario Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución NÚMERO: 75 (SETENTA Y CINCO) dictada en la sesión del ocho de marzo de dos mil veintitrés por los*

*magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, constante de 19-diecinueve fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.