



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

-----NÚMERO: 87 (OCHENTA Y SIETE).-----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas, a trece de marzo de
 dos mil veinticinco. -----

---- V I S T O para resolver el Toca número 36/2025,
 relativo al recurso de apelación interpuesto por el licenciado

 General para Pleitos y Cobranzas de

***** por la parte
 actora en contra de la sentencia de fecha cinco de junio de
 dos mil veinticuatro, dictada dentro del expediente número

 correspondiente al Juicio Hipotecario, promovido
 por el licenciado *****
 de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de

 de *****
 ante el Juzgado Tercero de Primera
 Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con
 residencia en Altamira, Tamaulipas; y,-----

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

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

a).- Se declare procedente la vía hipotecaria y la acción de pago intentada, ordenando el remate del inmueble objeto de la hipoteca.

b).- El Pago de la cantidad de
§*****
*****.

capital insoluto que demando por concepto de suerte principal.

c).- El pago de la cantidad de
§*****
*****.

por concepto de intereses ordinarios, generados desde el día 01 de Noviembre del 2021 hasta el día 31 de Marzo del 2022, de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del Contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, y en su caso, más lo que se sigan causando hasta su total liquidación.

d).- El pago de la cantidad de
§***** por

concepto de intereses moratorios, generados desde el día 01 de Diciembre del 2021 hasta el día 31 de Marzo del 2022, de conformidad a lo establecido en la cláusula octava del contrato de crédito base de la acción, así como el pago de los intereses moratorios que se causen hasta la total liquidación del saldo insoluto del crédito.

e).- La declaración judicial de que el vencimiento del plazo otorgado a la demandada para el pago del crédito base de la acción, ha sido anticipado por la actora al día Treinta y uno (31) de Marzo del Año Dos Mil Veintidós (2022), como consecuencia del incumplimiento en las obligaciones de pago y de conformidad con lo pactado en la cláusula Décima Séptima del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción: lo anterior en consideración de que el plazo para el pago del crédito y sus intereses, es facultad reservada exclusivamente a nuestra representada sin necesidad de requisito o trámite previo alguno y se le hace exigible la totalidad del adeudo de manera inmediata.

f).-El pago de gastos y costas generados por la tramitación del presente Juicio y de los que de él se deriven.



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

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del día dieciséis de mayo 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 ***** ***, para que la contestaran dentro del término de ley, lo cual omitieron hacer por lo que por auto de fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro se les declaró en rebeldía.-----

-----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha cinco de junio de dos mil veinticuatro, la Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

*PRIMERO. NO HA PROCEDIDO el Juicio Hipotecario promovido por el ***** ***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***** ***, en contra de ***** ***, dejándose a salvo los derechos del actor para que los haga valer como en derecho proceda.*

SEGUNDO. Por los motivos expuestos en el desenlace del considerando quinto, no se hace especial condena al pago de los Gastos y Costas erogados en el presente juicio, debiendo la parte actora sufragar las que haya erogado.

TERCERO. Hágase saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre del año dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

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 de junio de dos mil veinticuatro, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha veintidós de enero 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 15 (quince) hojas, recibido en fecha de veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, que obra agregado a los autos del presente Toca de la foja 6 (seis) a la 20 (veinte), agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado.-----

-----La parte demandada no contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto. y,-----

----- **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



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

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 el actor y apelante licenciado ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***** , consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

PRIMERO.- LA INEXACTA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 113, 114, 115, 273, 531, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR EN EL ESTADO, INCUMPLIENDO EL JUZGADOR CON LOS PRINCIPIOS DE EXHAUSTIVIDAD Y DE CONGRUENCIA AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA, PUESTO QUE A CONSIDERACIÓN DEL JUZGADOR, DETERMINA QUE LA PARTE ACTORA ES OMISA EN OFRECER EXPRESAMENTE MEDIOS DE CONVICCIÓN, NO OBSTANTE LA CARGA PROBATORIA QUE LE CONFIERE EL NUMERAL 273 DE LA LEY ADJETIVA CIVIL. EL JUZGADOR PASA POR ALTO LOS DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN OFRECIDOS DESDE LA DEMANDA INICIAL, CON LOS QUE SE ACREDITAN DEBIDAMENTE

TODOS LOS HECHOS Y PRESTACIONES RECLAMADAS, SIN EMBARGO, NO LES DA NINGUN VALOR PROBATORIO AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA, CONCLUYENDO (SIN FUNDAMENTO LEGAL ALGUNO) LA INEXISTENCIA DE PRUEBA QUE JUSTIFIQUE LAS PRETENSIONES Y HECHOS CONTENIDOS EN LA DEMANDA Y EQUIVOCADAMENTE SEÑALA QUE SE INCUMPLE CON LA CARGA PROCESAL QUE A LA PROMOVENTE IMPONE LA CODIFICACIÓN ADJETIVA DE LA ENTIDAD.

El Tribunal de Alzada, podrá percatarse que la parte actora cumplió debidamente con lo establecido en los artículos 246, 247 y 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, es así, que a demanda y la vía fueron debidamente admitidas por el Juzgador, teniendo enunciadas en el auto de radicación, las documentales en las que se basó la acción. Igualmente, este Tribunal Superior, podrá constatar, que las prestaciones y hechos quedaron debidamente relacionados con los documentos base de la acción, mismos que fueron exhibidos desde la promoción inicial de demanda, por lo tanto la sentencia debió declararse procedente para la parte actora, puesto que se cumplieron con todos los requisitos que establece el artículo 531 del Código Adjetivo Civil, sin embargo, el Juzgador al momento de dictar sentencia, omite completamente dar valor probatorio a los documentos base de la acción, siendo esto indebido, ya que conforme a nuestra legislación civil y de acuerdo a los criterios emitidos por nuestros más altos Tribunales, el Juzgador tiene la obligación de tomar en cuenta los documentos aportados con la demanda y su contestación, así como los desahogados en autos y las demás pruebas producidas durante el juicio, aunque las partes no los ofrezcan en el periodo probatorio, al formar parte de la instrumental de actuaciones, la cual conforma uno de los medios de prueba que el juzgador tiene a su alcance a efecto de dilucidar el planteamiento litigioso sometido a su potestad. Máxime que en el asunto que nos ocupa, a la demandada se le emplazó por edictos, quedando a su disposición la demanda y sus anexos (documentos base de la acción), sin embargo, no



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

compareció a contestar la demanda, oponer excepciones y mucho menos a ofrecer pruebas que desvirtúen las pruebas ofrecidas por la parte actora o que destruyan la acción intentada, por lo tanto reitero, la sentencia dictada por el Juzgador me causa agravios, yo que primordialmente incumplió con el principio de exhaustividad, motivo por el cual acudo a este Tribunal de Alzada a fin de que revoque dicha sentencia y dicte otra favorable para la parte actora.

Además de los argumentos y fundamento legal en que hago consistir el agravio formulado, me permito sostenerlo, con las diversas tesis y jurisprudencias, emitidos por nuestros más altos Tribunales:

*INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL. LOS DOCUMENTOS APORTADOS CON LA DEMANDA O CONTESTACIÓN, ASÍ COMO LOS PRODUCIDOS EN EL JUICIO DEBEN SER TOMADOS EN CUENTA, AUNQUE LAS PARTES NO LOS OFREZCAN EN EL PERIODO PROBATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).
(se transcribe)*

DOCUMENTOS FUNDATARIOS DE LA ACCIÓN. NO REQUIERE AUTO EXPRESO DE ADMISIÓN PARA SER VALORADOS EN SENTENCIA DEFINITIVA. (se transcribe)

*ACCIÓN. EL JUZGADOR DEBE INTERPRETAR EL ESCRITO DE DEMANDA EN ARMONÍA CON LAS PRUEBAS Y ANEXOS EN QUE SE SUSENTA.
(se transcribe)*

*DOCUMNETO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRCIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN)
(se transcribe)*

DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN,

SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA) (se transcribe)

DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS (se transcribe)

DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN EXHIBIDOS EXTEMPORÁNEAMENTE. SU ADMISIÓN FIRME OBLIGA ESTUDIARLOS (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, ANTERIOR A LA REFORMA DE 31 DE DICIEMBRE DE 1994) (se transcribe)

DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, SOLO PUEDEN SER TOMADOS EN CUENTA COMO PRUEBAS AUNQUE NO SE OFREZCAN, CUANDO SE HAYA TENIDO POR CONTESTADA EN TIEMPO (se transcribe)

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

-----Refiere el inconforme que la sentencia de primer grado objeto de la presente apelación transgrede derechos procesales de su representado, tal es el caso de los atinentes a la exhaustividad y de congruencia que debe contener en todo mandato de autoridad, ello en virtud de que el Juzgador pasó por alto que los documentos base de la acción se tuvieron por ofrecidos desde el escrito inicial de demanda, con los que acreditó debidamente todos los hechos y



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

prestaciones que reclamó, considerando equivocado el criterio del *A quo* referente a la omisión de cumplir con la carga procesal de probar su acción, pues insiste en que él aportó los medios de convicción necesarios para justificar su acción, a los cuales se les debió conferir valor probatorio, máxime, cuando el demandado omitió comparecer a juicio, por lo cual sus probanzas no fueron desvirtuada, en consecuencia, que su pretensión debió declararse procedente.-----

-----Lo anterior es fundado lo anterior toda vez que asiste razón al inconforme en que se violentaron su derechos, tal es el caso de su derecho de acceso a la justicia, pues es verdad que el Juzgador tenía la obligación de tomar en cuenta los documentos aportados con la demanda a efecto de dilucidar el planteamiento litigioso sometido a su potestad.-----

----- Lo anterior, porque en efecto el haber dejado de analizar los documentos fundatorios de la acción que la parte actora presentó junto con su demanda transgrede el derecho humano de acceso a la justicia, el cual emana, principalmente, de la interpretación de los artículos 17, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como del numeral 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, -que comprende una tutela jurisdiccional efectiva, así como los mecanismos de tutela no

jurisdiccional- que también deben ser efectivos y estar fundamentados constitucional y legalmente.-----

-----En relación con el derecho a la tutela jurisdiccional, puede definirse como el derecho con el que todo individuo cuenta, dentro de los plazos y términos que fijen las leyes, para acceder a tribunales independientes e imparciales a plantear una pretensión o defenderse de ella, con el fin de que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa y, en su caso, se ejecute la decisión.-----

-----En dicho sentido, conforme a la citada Convención, los Estados no deben de poner trabas a las personas que acudan a los jueces o tribunales en busca de que sus derechos sean determinados o protegidos, por ende, una de las medidas positivas que los Estados Parte deben suministrar para salvaguardar la obligación de garantía del derecho fundamental de acceso a la tutela jurisdiccional, es proporcionar recursos judiciales efectivos de acuerdo con las reglas del debido proceso legal, así como procurar el restablecimiento del derecho conculcado.-----

-----En el caso particular, con relación a la violación acontecida, el numeral 248 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece, entre otras cosas, que con toda demanda deberá acompañarse el poder que acredite



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

la personalidad o representación del que comparece en nombre de otro y los documentos en que la parte interesada funde su derecho.-----

-----De lo anterior se colige que el actor debe cumplir con el requisito formal de acompañar con la demanda todos aquellos documentos que tenga en su poder y que hayan de servir como pruebas de su parte como fundatorios de la acción, los que en el caso de omitir presentarlos no le serán admitidos, a menos de que no obren en su poder y previa mención de los mismos, para el efecto de que oportunamente se reciban; ahora bien, en caso de que no se presenten sólo será motivo de prevención los que acrediten la personalidad o representación de quienes comparecen a nombre de otro, así como aquellos en que se funde la acción. De ahí que se colija que los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y su contestación en su caso, serán tomados en cuenta, aunque las partes no los ofrezcan dentro del periodo probatorio, pues basta con que obren dentro del juicio para que se consideren como instrumental de actuaciones, misma que si bien es cierto no se encuentra prevista en el numeral 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, ello no significa que no pueda analizarse ya que el legislador sólo precisó enunciativa y no limitativamente los medios de justificación admisibles en juicio. Máxime, cuando el actor

hace referencia expresa en su hechos sobre los mismos y remite en su narrativa a dichos anexos, por lo cual, estos adquieren el carácter de fundatorios de la acción, en consecuencia, su análisis adquiere el carácter de obligatorio al constituir parte del propio libelo inicial.-----

----- Brinda sustento a lo antes argumentado los siguientes criterios federales:-----

DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). *El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su*



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

*Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)."*¹

-----A contrario sensu resulta aplicable el siguiente criterio jurisprudencial:-----

DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN EN JUICIOS DE NATURALEZA MERCANTIL. NO SON SUSCEPTIBLES DE VALORACIÓN AL DICTAR SENTENCIA DEFINITIVA, EN CASO DE QUE SEAN DESECHADOS Y POR FALTA DE IMPUGNACIÓN, ADQUIERA FIRMEZA. Los Tribunales Colegiados que conocieron de los asuntos sostuvieron posturas distintas respecto a si un juzgador, al dictar sentencia en un juicio mercantil, puede valorar documentos fundatorios de la acción, cuando estos hubieren sido expresamente desechados en un proveído que no fue revocado y, por tanto, adquirió firmeza ante la falta de impugnación. Sobre tal cuestión, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que si bien este tipo de documentos no requieren ser expresamente admitidos para su valoración, ello no significa que puedan analizarse en la sentencia definitiva, si previamente se desecharon a través de una determinación que adquirió firmeza por falta de impugnación. Ello, debido a que la valoración de los documentos base de la acción, ante un pronunciamiento con estas características es contrario a los principios esenciales de firmeza y preclusión. Asimismo, en caso de efectuar la correspondiente valoración probatoria se vulneraría el principio dispositivo, en tanto que el Juez estaría apreciando documentales

¹ Registro digital: 168932, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: IV.2o.C.81 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta., Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1260, Tipo: Aislada.

respecto de las cuales, las partes no mostraron un subsecuente interés en que fueran valoradas. Además, el desechamiento no sólo conlleva su exclusión jurídica, sino que abona a que las partes puedan tener certeza sobre las cuestiones que conforman el caudal sobre el que el Juez se pronunciara, y, en la misma medida, evitan que el juzgador, como tutor del procedimiento, lo impulse indebidamente al considerar pruebas previamente desechadas, lo que de permitirse, dejaría en estado de indefensión a las partes que hubieren ajustado su conducta procesal al desechamiento de las mismas.

-----En ese orden de ideas, el Juzgador erró en eludir la valoración de los documentos acompañados con la demanda, por lo cual, el agravio es fundado y en reparación al mismo, lo conducente es, con fundamento en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, revocar la sentencia apelada y emprender el análisis de la acción planteada. En consecuencia, se reasume jurisdicción y se estudia la litis de primera instancia en los siguientes términos.-----

----- En esa tesitura, en el presente caso, el actor *****
***** ***** *****), a través de su apoderado general
para pleitos y cobranzas licenciado
*****), demanda en la vía hipotecaria el
vencimiento anticipado del contrato base de la acción; el
pago de \$***** por concepto de
suerte principal; el pago de \$*****
por concepto de intereses ordinarios y los que se sigan



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

generando hasta la total liquidación del adeudo; al pago de \$*****

*****, por concepto de intereses moratorios, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo; el pago de las costas procesales.-----

-----Para ello, expresó en síntesis, que el veintisiete de abril de dos mil diez, el demandado celebró con su representada un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que se le otorgó un crédito por la cantidad de \$*****; que el demandado no cumplió con su obligación de negociar el crédito por escrito , dada la terminación de la relación laboral con la empresa *****, tal y como se estableció en la cláusula décima octava, dejando de acudir oportunamente con diversas amortizaciones establecidas en el contrato base de la acción a partir del treinta y uno de marzo de dos mil veintidós.-----

----- La parte reo, aun cuando fue emplazado por edictos publicados en fechas quince, dieciséis y diecinueve de junio de dos mil veintitrés en los estrados del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas; veintinueve, treinta y treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, en el periódico “El Sol de Tampico”; así como el doce, trece y catorce de septiembre del mismo año en el Periódico Oficial

del Estad. No obstante ello, no produjo contestación a la demanda propalada en su contra, por lo que, por auto de fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, fue declarado en rebeldía.-----

----- Bajo la carga procesal que le impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, el actor presentó las siguientes pruebas:-----

----- Documental pública consistente en:-----

----- a).- Copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número ***** pasada ante la fe del licenciado ***** , notario titular de la notaría pública número ***, con ejercicio en la Ciudad de México, que contiene el otorgamiento de poder que *****
***** , realizó en su favor.-----

----- b).- Primer testimonio de la escritura pública número ***** , volumen ***** , folio ***** , de fecha veintisiete de abril de dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado ***** , Notario Público titular de la notaría pública número ***, con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, misma que contiene el contrato de compra venta y el de apertura de



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

crédito simple con interés y garantía hipotecaria, éste último celebrado entre ***** y *****

***** *****.-----

----- c).- Certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, respecto de la finca número ***** (quince mil nueve), con referencia catastral ***** , quien aparece como titular ***** ***** ***** , y gravamen a favor de *****.-----

----- d) Copias certificadas del convenio de prestación de servicios que celebraron por una parte ***** y por la otra ***** , organismo descentralizado del Gobierno Federal, y su modificación.-----

----- A las probanzas anteriores se les confiere valor probatorio pleno, en términos de lo que disponen los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles.---

----- Documentales privadas consistentes en:-----

----- a).- Estado de cuenta certificado por el contador público ***** , autorizado de ***** , con fecha de corte al día treinta y uno de marzo de dos mil veintidós;

con tres anexos, atinentes a las cantidades de capital insoluto, intereses ordinarios e intereses moratorios.-----

----- Documentales a las que se les concede valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los numerales 329 y 308 del Código de Procedimientos Civiles.-----

----- En seguida se procede al estudio de la acción hipotecaria de acuerdo al resultado de las pruebas ofrecidas, su valoración individual y estimadas en conjunto, conforme lo establecido en los artículos 112, fracción IV, 113 y 273 de la legislación adjetiva civil.-----

----- De manera que, en atención al artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual es del tenor siguiente: *“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.”*; se estima que la parte actora demostró la procedencia de la acción hipotecaria, en virtud de que para justificar el primer elemento de la acción hipotecaria, referente a la existencia del contrato de crédito otorgado mediante escritura pública debidamente registrada, ofreció el Primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****,



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

folio ***** , de fecha veintisiete de abril de dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado ***** , Notario Público titular de la notaría pública número *** , con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, misma que contiene el contrato de compra venta y el de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, éste último celebrado entre ***** y ***** ***** , y el certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, respecto de la finca número ***** , con referencia catastral ***** , quien aparece como titular ***** ***** , y gravamen a favor de ***** .

----- El segundo elemento constitutivo de su acción, referente a que el crédito en cuestión sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo pactado en el contrato, o a la ley; y que en el caso, se actualizó el vencimiento anticipado por incumplir en el pago de las mensualidades a partir del treinta de noviembre de dos mil veintiuno, se demostró, pues se desprende del documento basal de la acción, antes citado, según la cláusula séptima, garantizando su cumplimiento a través del otorgamiento de la garantía hipotecaria respecto al inmueble adquirido por contrato de compraventa dentro del misma escritura pública, el vencimiento anticipado pactado quedó justificado con la

certificación contable expedida por el contador público
*****, autorizado por *****,
visible a foja ochenta y cuatro del expediente principal, en la
que se hace constar la mora en el pago por parte del
demandado.-----

----- Ahora bien, procede el estudio de oficio de la figura
jurídica de usura, ya que, toda autoridad que conozca de
asuntos como el de la especie, tiene la obligación
constitucional de proteger y garantizar oficiosamente el
derecho humano del enjuiciado a no adolecer de tal figura,
esto, de conformidad con el numeral 1º, párrafo tercero, de
la Constitución Federal y 21, apartado 3º de la Convención
Americana sobre Derechos Humanos. Por lo que, esta
Primera Sala Colegiada, procede hacerlo como a
continuación se verá.-----

----- Tiene aplicación al anterior argumento la siguiente
tesis:-----

*USURA. DEBE ESTUDIARSE POR EL
JUZGADOR DE INSTANCIA DE MANERA
OFICIOSA CON INDEPENDENCIA DE QUE SE
HUBIERE PLANTEADO A PETICIÓN DE PARTE
(INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS). De
acuerdo con las consideraciones de la Primera Sala
de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la
contradicción de tesis 350/2013 en la que definió la
jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), publicada en
el Semanario Judicial de la Federación del viernes
27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta
del Semanario Judicial de la Federación, Décima
Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 400,*



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

de título y subtítulo: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].", es evidente que la usura debe estudiarse por el juzgador de instancia de manera oficiosa con independencia de que hubiere sido planteada a petición de parte, como lo indica la citada jurisprudencia del Máximo Tribunal, configurándose, en relación con intereses ordinarios y no sólo moratorios, en cualquier tipo de juicio mercantil, en los que se estipularon como parte de un préstamo, pues la Primera Sala se refirió a los réditos e intereses, como lo señala el artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, esto es, a los intereses ordinarios y a los moratorios, respectivamente; entendiéndose por los primeros el rédito que produce o debe producir el dinero prestado, es decir, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que ésta necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos; por su parte, los intereses moratorios consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el contrato donde se plasmó el préstamo respectivo; si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se sancione al deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, la que generalmente es una cantidad en numerario.²

² Registro: 2 009 585, 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 20, Julio de 2015; Tomo II; Pág. 1775. II.1o.33 C (10a.).

----- Ahora bien, 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- : 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



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

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.³

----- Así tenemos, que en el acuerdo de voluntades consistente en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, en cuanto a los intereses ordinarios y moratorios, las partes se obligaron de la siguiente manera:-----

SÉPTIMA:- TASA DE INTERÉS ORDINARIO.- LA PARTE ACREDITADA SE OBLIGA A PAGAR A LA PARTE ACREDITANTE INTERESES ORDINARIOS SOBRE SALDOS INSOLUTOS MENSUALES DE LA SUMA EJERCIDA A TASA ANUAL DEL 10.40 % (DIEZ PUNTO CUARENTA POR CIENTO).

...
OCTAVA. TASA DE INTERÉS MORATORIO.- LA PARTE ACREDITADA SE OBLIGA A PAGAR A LA PARTE ACREDITANTE, EN EL DOMICILIO DE CAULESQUIERA DE SUS SUCURSALES, INTERESES MOTRATORIOS SOBRE CUALQUIER PORCIÓN VENCIDA Y NO PAGADA DEL CRÉDITO INTERESES ORDINARIOS, DESDE EL DIA DE SU VENCIMIENTO HASTA EL PAGO TOTAL, A LA TASA DE INTERÉS ANUAL QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 1.5 (UNO PUNTO CINCO) LA TASA QUE SE OBTENGA CONFORME A LA CLÁUSULA SÉPTIMA QUE ANTECEDE EN LA FECHA EN QUE SE REALICE EL PAGO.

...
----- Ahora bien, para saber si los réditos ordinarios pactados no constituyen usura, se considera como hecho notorio que de acuerdo a las diversas tasas de precios y referencias publicadas en la página del Banco de México con

³ Registro: 2 016 368, 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 52, Marzo de 2018; Tomo IV; Pág. 3311. VII.2o.C. J/12 (10a.).



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

información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, visibles en la dirección: <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=es>, en el periodo comprendido de **abril de dos mil diez**, mes en el cual se firmó el básico de la acción, el CAT (Costo Anual Total) de crédito a los hogares garantizados con hipoteca, osciló en tasas promedio de **14.73** por ciento anual, como se puede observar ilustrado en la siguiente imagen tomada de dicha página web.-----



---- De ahí que, si el crédito simple otorgando garantía hipotecaria que nos ocupa, actualizó un 10.40% (diez punto cuarenta por ciento) anual como interés ordinario; entonces debe decirse, que dicho pacto de interés no resulta usurario, pues no rebasa los parámetros de tasas promedio del CAT de los créditos a los hogares garantizados con hipoteca vigentes en dicho periodo, conforme a la información proporcionada

por el Banco de México, a través de los medios electrónicos oficiales.-----

----- 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



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

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.⁴

----- En esa tesitura, se estima que es desproporcionada la tasa de intereses moratoria acorde a los términos estipulados en la cláusula OCTAVA del básico de la acción, pues para obtener los réditos moratorios, se debe multiplicar la tasa de interés ordinaria 10.40% (diez punto cuarenta por ciento) por 1.5 (uno punto cinco), que genera como resultado la tasa moratoria de 15.60% (quince punto sesenta por ciento) anual, en contraposición al Costo Anual Total promedio que se presentó en el mes de abril de dos mil diez, fecha en que se acordaron los términos contractuales en el básico de la acción, correspondiente al 14.73 (catorce punto setenta y tres).-----

----- Lo anterior, si se considera que, por regla general, los intereses ordinarios se fijan de modo que permitan

⁴ Registro: 2 013 075 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 36, Noviembre de 2016; Tomo II; Pág. 882. 1a./J. 57/2016 (10a.).

compensar al acreedor por la pérdida del valor de su dinero y le confieran una ganancia por el préstamo; de ahí que, el pago adicional de un interés moratorio que no exceda el CAT puede considerarse como una justa compensación por la tardanza en el pago.-----

----- En tales condiciones, deberá modificarse en esa medida la convención moratoria respectiva; precisándose que, dado las peculiaridades del crédito simple, persona moral otorgando garantía hipotecaria, es necesario efectuar, en vía incidental en ejecución de sentencia, los cálculos que permitan cuantificar los intereses moratorios comprendidos entre el treinta de noviembre de dos mil veintiuno, fecha en que se dio el incumplimiento, y el seis de mayo de dos mil veintidós, data en que se presentó la demanda, más los que se sigan acumulando, al porcentaje de los ordinarios 10.40% (diez punto cuarenta por ciento) anual, multiplicada por 1.4 (uno punto cuatro) veces la tasa ordinaria.-----

----- En consecuencia, toda vez que se demostró la acción deducida, debe declararse procedente el presente juicio hipotecario promovido por el licenciado ***** , en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de ***** , en contra de ***** ***** *****; en consecuencia se declara el vencimiento



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

anticipado del contrato de apertura de crédito simple con
 garantía hipotecaria, contenido en la escritura pública
 número ***** , de fecha veintisiete
 de abril de dos mil diez, celebrado por

***** , y *****

***** ***** , a quien deberá condenarse al pago de

\$*****

***** por concepto de

suerte principal; de los intereses ordinarios no cubiertos que

corresponden a \$***** , más los generados a la total

liquidación del adeudo, conforme a la tasa fija anual del

10.40% (diez punto cuarenta por ciento), lo anterior,

conforme a lo pactado en la cláusula séptima del básico de la

acción; al pago de intereses moratorios, los causados se

cuantificarán en ejecución de sentencia conforme a la

regulación a la tasa de interés efectuada en esta propio fallo,

desde la fecha de incumplimiento hasta la liquidación total

del adeudo.-----

----- En caso de impago, en la oportunidad procesal debida,

procédase al trance y remate del bien inmueble dedo en

garantía hipotecaria, para pagar con su producto las

prestaciones cuyo pago condena el presenta fallo.-----

----- Toda vez que se esta en presencia de una acción de condena, y la sentencia les resulto adversa al demandado, deberá condenársele al pago de las costas erogadas con la tramitación de la primera instancia, conforme a lo previsto en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles.-----

----- **CUARTO.-** Atento al segundo supuesto del numeral 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual estipula que en caso de que no se den las dos sentencias adversas, substancialmente coincidentes, se estará a lo dispuesto por los artículos anteriores, lo que nos remite al artículo 130 de la legislación en comento, que dispone que en los juicios que versan sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa, lo que en la especie se actualiza, es que deberá condenarse a la parte demandada al pago de las costas generadas por la tramitación de esta segunda instancia.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, se resuelve:-----

---- **PRIMERO.-** Ha resultado fundado el agravio expresado por la parte actora, contra la sentencia de fecha cinco de



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

junio de dos mil veinticuatro, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio Hipotecario promovido por el licenciado *****, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****, en contra de *****, ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

----- **SEGUNDO.-** Se revoca la sentencia a que se alude en el resolutivo anterior y que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve.-----

----- **TERCERO.-** Ha procedido el juicio hipotecario promovido por el licenciado *****, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****, en contra de *****, en consecuencia;-----

----- **CUARTO.-** Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, contenido en la escritura pública número 227 (doscientos veintisiete), celebrado por ***** y ***** a quien se condena al pago de \$*****

***** por concepto de suerte principal; de los intereses ordinarios no cubiertos que corresponden a \$***** , más los generados a la total liquidación del adeudo, conforme a la tasa fija anual del 10.40% (diez punto cuarenta por ciento), lo anterior, conforme a lo pactado en la cláusula séptima del básico de la acción; al pago de intereses moratorios causados hasta la liquidación total del adeudo conforme a la tasa regulada en este fallo. -----

----- **QUINTO.-** En caso de impago, en la oportunidad debida, procédase al trance y remate del inmueble dado en garantía hipotecaria, para cubrir con su producto las prestaciones a las que fue condenada la parte demandada.---

----- **SEXTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de las costas erogadas por la tramitación de ambas instancias.---

----- **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 licenciados NOÉ SÁENZ SOLÍS y DAVID CERDA ZUÑIGA, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de



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

Justicia en el Estado, ante la ausencia del titular de la Quinta 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 el primero y ponente el segundo de los nombrados, hoy trece de marzo dos mil veinticinco, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, que autoriza y da fe.- DOY FE.-----

Lic. Noé Sáenz Solís
Magistrado Presidente

Lic. David Cerda Zúñiga
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----
PSCCF/L'DCZ/tjmh

La Licenciada Teresita de Jesús Montelongo Hernández, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 87 (OCHENTA Y SIETE) dictada el JUEVES, 13 DE MARZO DE 2025 por los citados MAGISTRADOS, constante de 17 (diecisiete) 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, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.
Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.