

----- RESOLUCIÓN NÚMERO.- 393 TER (TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES TER).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 28 veintiocho de Noviembre de 2018 dos mil dieciocho.- -----

----- Vistos para resolver de nueva cuenta los autos del Toca 405/2017 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia del 22 veintidós de junio de 2017 dos mil diecisiete, dictada por el juez primero de primera instancia civil del cuarto distrito judicial del Estado con residencia en Matamoros, dentro del expediente 585/2016 relativo al Juicio Hipotecario promovido por

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; y, vista

también la sentencia del 31 treinta y uno de octubre de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en la que se concedió el amparo y protección de la Justicia Federal a la persona moral denominada

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.-

-----

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

---- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2016 dos mil dieciséis, compareció el licenciado \*\*\*\*\* , con el carácter de apoderado de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ante el juez de primera instancia civil del cuarto distrito judicial del Estado con residencia en Matamoros, a promover Juicio Hipotecario en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , de quienes reclama las prestaciones que se transcriben:-

-----

**(SIC) “A).- LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO, EN LOS TÉRMINOS DE LA CLAUSULA QUINTA, POR ACTUALIZARSE LA HIPÓTESIS DEL INCISO b) DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN. B).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* POR CONCEPTO DEL ADEUDO DERIVADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA QUE SE CELEBRÓ CON LA INSTITUCIÓN BANCARIA QUE REPRESENTO. C).- EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE INTERÉS ORDINARIO PACTADO EN EL DOCUMENTO BASE DE ESTA ACCIÓN, QUE SE HA GENERADO**

*DEL 18 DE OCTUBRE DEL 2016, DÍA SIGUIENTE AL DE LA CERTIFICACIÓN CONTABLE, HASTA LA LIQUIDACIÓN TOTAL DEL ADEUDO. D).- EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE GASTOS DE COBRANZA PACTADOS, POR CADA MES DE A DEUDO, HASTA LA LIQUIDACIÓN TOTAL DEL ADEUDO INCLUYENDO EL PAGO DEL IVA DE DICHOS GASTOS. E).- EL PAGO DE LAS CANTIDADES CORRESPONDIENTES AL SEGURO DE VIDA Y SEGURO DE DAÑOS PACTADOS EN EL CONTRATO, F).- EL PAGO DE LAS CANTIDADES QUE RESULTEN, POR CONCEPTO DE IVA GENERADO DE LOS INTERESES VENCIDOS HASTA EL DÍA DE HOY, ASÍ COMO TAMBIÉN EL PAGO DEL IVA QUE GENEREN LOS INTERESES QUE SE SIGAN VENCIENDO HASTA LA LIQUIDACIÓN TOTAL DEL ADEUDO. CANTIDADES QUE SE ESPECIFICAN EN EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO ANEXO AL PRESENTE MEMORIAL. G).- EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE ORIGINE EL PRESENTE JUICIO.”*

**(SIC).**- -----

----- Fundándose en los hechos contenidos en el propio escrito de demanda los que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.- -----

----- La demandada \*\*\*\*\* , compareció mediante escrito recibido el 20 veinte de febrero de 2017 dos mil diecisiete a dar contestación y



***Notifíquese personalmente.- Así lo resolvió y firma definitivamente el licenciado Jesús López Ceballos,...” (SIC).- -----***

----- SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme la parte actora interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en el efecto devolutivo por el juez de primera instancia quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del 19 diecinueve de septiembre de 2017 dos mil diecisiete se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución, mismo que tocó conocer por turno a esta Primera Sala Colegiada la cual, transcurridos los trámites legales, el 27 veintisiete de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, dictó la resolución número (393) trescientos noventa y tres, misma que concluyó al tenor de los siguientes puntos decisorios:- -----

***(SIC) “PRIMERO.- Es infundado el único agravio expresados por \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* en contra de la sentencia del 22 veintidós de junio de 2017 dos mil diecisiete, dictada por el juez primero de primera instancia civil del cuarto distrito judicial del Estado con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas. SEGUNDO.- Se confirma la sentencia impugnada a que alude el punto resolutive que antecede.***

*TERCERO.- Se condena al recurrente  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* representado por su  
 apoderado legal licenciado  
 \*\*\*\*\* al pago de las costas  
 procesales de esta segunda instancia.  
**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...** (SIC).-  
 -----*

---- TERCERO.- Inconforme el quejoso persona moral denominada

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* promovió demanda de amparo directo de la que conoció por turno el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta Ciudad, el cual, transcurridos los trámites correspondientes, el 7 siete de junio de 2018 dos mil dieciocho, resolvió el juicio de garantías de que se trata, y concedió el amparo y protección de la justicia federal al quejoso; en que se determinó lo siguiente:- -----

**(SIC) “ÚNICO.** *La Justicia de la Unión AMPARA y PROTEGE a la persona moral denominada \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\**, *contra la sentencia dictada el veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con residencia en*

*Ciudad Victoria, en el toca 405/2017 de su índice, para el efecto de que: I. Deje sin efectos la determinación que constituye el acto reclamado; II. En una nueva que dicte, purgue la violación formal destacada en esta ejecutoria; y, III. Con plenitud de jurisdicción resuelva lo que en derecho corresponda. Notifíquese...” (SIC).- -----*

----- Esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del supremo Tribunal de Justicia del Estado, con residencia en esta ciudad, dictó una nueva sentencia el 27 veintisiete de junio de 2018 dos mil dieciocho, en la que concluyó con los puntos resolutivos siguientes:- -----

*(SIC) “PRIMERO.- En cumplimiento a la ejecutoria pronunciada el 7 siete de junio de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Capital, en la que se concedió el amparo y protección de la justicia federal al quejoso*

*\*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\* esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar deja insubsistente el acto reclamado consistente en la resolución número 393 trescientos noventa y tres del 27 veintisiete de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, y ahora en su lugar, dicta esta otra en la que se purga la violación formal, consistente en la firma de la licenciada \*\*\*\*\* , secretaria de acuerdos de esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H.*

Supremo Tribunal de Justicia del Estado.-  
 SEGUNDO.- Es infundado el único agravio expresados por \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* en contra de la sentencia del 22 veintidós de junio de 2017 dos mil diecisiete, dictada por el juez primero de primera instancia civil del cuarto distrito judicial del Estado con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas.-  
 TERCERO.- Se confirma la sentencia impugnada a que alude el punto resolutivo que antecede.-  
 CUARTO.- Se condena al recurrente \*\*\*\*\* representado por su apoderado legal licenciado \*\*\*\*\* al pago de las costas procesales de esta segunda instancia.-  
**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;...” (SIC).-**

-----  
 ---- Nuevamente inconforme la persona moral denominada \*\*\*\*\* , demandó el amparo y protección de la Justicia de la Unión, de la que conoció por turno el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta Ciudad, el cual, transcurridos los trámites correspondientes, el 31 treinta y uno de octubre de 2018 dos mil dieciocho, resolvió y concedió el amparo y

protección de la justicia federal al quejoso; en que se determinó lo siguiente:- -----

**(SIC) “ÚNICO.** *La Justicia de la Unión AMPARA y PROTEGE a la persona moral denominada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\**, *contra la sentencia dictada el veintisiete de julio de dos mil dieciocho, por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con residencia en Ciudad Victoria, en el toca 405/2017 de su índice, para los efectos precisados en la parte final de la presente ejecutoria. Notifíquese como legalmente corresponda;” (SIC).- -----*

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

----- PRIMERO.- De conformidad con lo previsto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Primera Sala Colegiada, es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia, en cumplimiento al fallo dictado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, dentro del juicio de amparo directo 526/2018, promovido por la persona moral denominada

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*\_- -----

----- SEGUNDO.- El Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito,

con residencia en esta Ciudad, para resolver el presente juicio de garantías, lo hizo en los términos del Considerando Quinto, que a continuación se transcribe:- ---

**(SIC) “QUINTO.** Estudio. Los conceptos de violación hechos valer por la quejosa son esencialmente fundados para conceder la tutela constitucional. Previamente, es importante poner de manifiesto que en el caso, la institución bancaria denominada

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , promovió

un juicio hipotecario civil en contra de

\*\*\*\*\*

y

\*\*\*\*\* de quienes reclamó (i) la

declaración judicial de rescisión de contrato de

apertura de crédito, (ii) el pago de una cantidad de

dinero por concepto de adeudo derivado del

contrato de crédito con garantía hipotecaria base

de la acción, (iii) el pago de intereses ordinarios,

(iv) gastos de cobranza, (v) el pago de distintos

seguros de vida, (vi) el pago del impuesto al valor

agregado, y (vii) gastos y costas judiciales Seguida

la secuela procesal **el Juez Primero de Primera**

**Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial en el**

**Estado de Tamaulipas, con residencia en**

**Matamoros**, a quien correspondió conocer del

asunto, dictó sentencia en la que determinó que era

improcedente la acción hipotecaria, al no haberse

demostrado el elemento relativo al plazo cumplido,

debido a que del contrato base de la acción se

acordó que previa a la rescisión del mismo, el banco

*actor notificaría al deudor quince días antes de tal actuación, lo que en modo alguno se demostraba en el presente caso. Inconforme con dicho fallo, dicha actora interpuso recurso de apelación, del que conoció la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, quien previa a una ejecutoria de amparo emitida por este Tribunal Colegiado en donde se concedió la tutela constitucional porque la sentencia no estaba firmada por la Secretaria de Acuerdos, el veintisiete de junio de dos mil dieciocho emitió sentencia en la que determinó confirmar la decisión de primer grado, al considerar que era improcedente la acción hipotecaria porque la institución actora no había dado cumplimiento a la cláusula décima sexta del contrato base de la acción, esto es, comunicar a la 'acreditada' en el plazo de quince, el término del contrato de crédito con garantía hipotecaria, por lo que no se cumplía con el requisito establecido en la fracción II del artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, para la procedencia de la acción. **Sentencia que constituye el acto reclamado.** Ahora bien, la institución quejosa sostiene que es desacertado el proceder de la Sala responsable, pues estima que hubo inexacta aplicación en los artículos 294 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, 78 del Código de Comercio y 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, ya que si bien el primero de los numerales habla de la restricción del*

*uso del crédito por cualquiera de las partes, en el caso a estudio es imposible que se actualice dicha hipótesis atendiendo a que el crédito se utilizó al haber dispuesto los acreditados el numeral entregado por ella; además que -desde su perspectiva- la cláusula décima sexta del contrato base de la acción, se refiere a la situación de que el acreditado esté al corriente en el pago del crédito y este o el acreditante deseen dar por terminado el mencionado contrato. Asimismo, señala que la responsable solo interpreta parcialmente el contenido del artículo 78 del Código de Comercio al referirse a la cláusula décima sexta, ignorando el contenido de la diversa cláusula décima quinta del contrato base de la acción, en donde se establecen las causas de la rescisión (anticipada), la cual debe ser interpretada en términos del referido artículo 78 en comento, pues dicha estipulación se especifican las causas de terminación anticipada, y que en ellas se expresa claramente los motivos que originan el vencimiento anticipado y la obtención coactiva del pago del saldo del crédito. Además, que es inexactamente interpretado el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, pues jamás se pactó que para el vencimiento anticipado debía darse el aviso correspondiente, máxime porque las cláusulas en materia mercantil deben interpretarse de manera aislada. Los anteriores conceptos de violación se estiman sustancialmente fundados para conceder la tutela constitucional, aun cuando se deba hacer uso de la causa de pedir, pues se*

considera que -en el presente caso- el aviso por escrito al acreditado del vencimiento anticipado no constituye un requisito de procedibilidad de la acción hipotecaria, pues no fue expresamente pactado por las partes dicha circunstancia. A fin de establecer lo anterior, es pertinente señalar que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 55/99-PS, determinó que siguiendo las reglas que sobre interpretación de los contratos establecen los artículos 78 del Código de Comercio, 1851 a 1859 del Código Civil Federal, supletorios a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, conforme a su artículo 2o., se debía considerar que las cláusulas deben interpretarse de manera literal y en forma aislada, observando el contenido diferente de cada una de ellas, pues las partes -en los contratos mercantiles- se obligan en la manera y términos que aparezca que quisieron hacerlo, sin que la validez del acto dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados. Por ello, dicho Alto Tribunal sentenció que cuando un Banco -de acuerdo a la cláusula correspondiente- pretende restringir el importe del crédito o el plazo del mismo, o ambos, y se estipula que para ello debe darse aviso al 'acreditado', **esa cláusula no puede interpretarse de manera conjunta y hacerse extensiva al caso del vencimiento anticipado del crédito, en el que solo basta que el acreditado incurra en alguna de las causas de incumplimiento que para el efecto convinieron las partes, sin que sea necesario el aviso o**

**notificación respectivo, pues ello no constituye un requisito de procedibilidad para demandar judicialmente el vencimiento anticipado del crédito de que se trate,** al no haber sido establecido como una formalidad en el contrato. Tales consideraciones dieron vida al siguiente a la jurisprudencia 1a./J.35/2001, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 10, tomo XIV, julio de dos mil uno, materia civil, de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con el rubro y texto siguientes: **“CONTRATO DE CRÉDITO, VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL. SU AVISO POR ESCRITO AL ACREDITADO NO CONSTITUYE UN REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE DICHA ACCIÓN, SI ELLO NO FUE PUNTO EXPRESAMENTE CONVENIDO POR LAS PARTES EN LA ESTIPULACIÓN RELATIVA A LAS CAUSAS QUE LO MOTIVARÍAN (APLICACIÓN SUPLETORIA DE LOS ARTÍCULOS 78 DEL CÓDIGO DE COMERCIO Y 1851 A 1859 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL A LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO).** (se transcribe). Aunado a lo anterior, es dable precisar que también -de acuerdo a lo que ha sustentado dicha Primera Sala- todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice; para su procedencia, solo exige (i) **que el crédito conste en escritura pública;** y (ii) **que el crédito**

**sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables.** Lo anterior se encuentra contenido en la jurisprudencia por contradicción de tesis número 1a./J. 121/2017 (10ª.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 3909, Libro 49, Diciembre de dos mil diecisiete, Tomo I, de la Décima Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con el sumario siguiente: **“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUÉLLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** (se transcribe). Ahora bien, como se advierte del escrito inicial de demanda, la institución quejosa fundó su acción de vencimiento anticipado de plazo para pago de crédito, en la cláusula décima quinta, inciso b), del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, la cual dice lo siguiente: **“DÉCIMA QUINTA. CAUSAS DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA. El “acreditante” podrá dar por vencido anticipadamente este**

**contrato, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales que correspondan, si el “acreditado” falta al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí establecidas a su cargo y en especial: - - - a) Si no destinan el importe del crédito a la adquisición del inmueble a que se refiere la cláusula segunda de este contrato; - - - b) Si dejan de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven de este contrato. - - - c) Si no pagan durante dos bimestres consecutivos, las contribuciones correspondientes al impuesto predial, derechos por servicio de agua, o cualquier otro impuesto o derecho aplicable por las autoridades al inmueble hipotecado; - - - d) Si no comprueban al “acreditante”, cuando este así lo solicite, estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos mencionados en el inciso precedente; - - - e) Si transmiten en cualquier forma, la propiedad del inmueble hipotecado, o la graban en cualquier concepto, sin autorización previa y por escrito del “acreditante”; - - - f) Si el inmueble hipotecado es materia de embargo, ya sea este de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral o administrativa; - - - g) Si el inmueble hipotecado es dado en arrendamiento o concede su uso o goce a terceros bajo**

*cualquier acto jurídico, sin la previa autorización por escrito del “acreditante”; - - - h) Si destina el inmueble hipotecado a un uso distinto al habitacional; - - - i) Si el valor del inmueble hipotecado disminuye, resultando insuficiente el mismo para garantizar el crédito, salvo que el “acreditado” mejore la garantía, el “acreditante” queda facultado para practicar cuantas inspecciones técnicas y periciales considere convenientes o necesarias, a su juicio, pudiendo exigir que se mejore la hipoteca, hasta que garantice la obligación principal; - - - j) Si se encuentran en procedimiento concursal o en concurso; - - - k) Si efectúan modificaciones al inmueble dado en garantía sin la autorización previa y por escrito del “acreditante” y de la autoridad correspondiente; - - - l) Si no mantienen en buen estado el bien objeto de la garantía, y - - - En todos aquellos casos en que por disposición de la ley, se hagan exigibles las obligaciones a plazo” (el énfasis es propio). En ese sentido, debe señalarse que conforme a la cláusula décima quinta del contrato de apertura de crédito base de la acción, **el acreditante puede dar por vencido anticipadamente el contrato**, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales que corresponda, si el acreditado falta al cumplimiento, de entre otras obligaciones, de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo. A su vez, es importante señalar que del capítulo de prestaciones*

de la demanda inicial, la institución bancaria quejosa demandó el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito contenido en la escritura pública base de la acción, por la falta de pago de las amortizaciones respectivas, esto es, de un crédito, **por lo que debe considerarse que dicha accionante fundó su acción en la cláusula décima quinta, inciso b), y no en otra del referido contrato de apertura de crédito de mérito.** Dicho en otras palabras, el reclamo que hizo depender la quejosa, fue precisamente en el hecho de que la demandada omitió el pago de las mensualidades convenidas, por lo que en términos de la cláusula décimo quinta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, **se estipuló que dicho incumplimiento daría lugar a que el banco acreedor diera por vencido de manera anticipada el acuerdo de voluntades, en caso de que el deudor dejara de cubrir de manera puntual uno o más de los pagos mensuales convenidos.** Asimismo, de la lectura integral de la cláusula décimo quinta del contrato en cita, se observa que **no se convino expresamente que el vencimiento anticipado del contrato se tendría que notificar a la 'acreditada'.** En ese sentido, si las partes convinieron expresamente que el contrato vencería anticipadamente si la acreditada, hoy tercera interesada, dejara de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada del contrato, especialmente si no efectuaba uno o más de los pagos

*mensuales convenidos*, es evidente que al haber incumplido la ahora quejosa con el pago de las erogaciones que se obligó a cubrir de manera mensual en el contrato de apertura de crédito de referencia, como se acreditó en el juicio y ahora no es objeto de impugnación, es motivo suficiente para que el banco se encontrare facultado para declarar el vencimiento anticipado del plazo del mismo, en términos de lo dispuesto por el numeral 78 del Código de Comercio y de acuerdo a lo convenido expresamente –sin previa notificación-. Sin que al efecto, la ahora quejosa, estuviere obligada a notificarle dicha circunstancia con quince días de anticipación, en cumplimiento a la diversa cláusula décimo sexta del contrato base de la acción, pues contrario a lo que sostiene la Sala responsable, no resulta aplicable lo dispuesto por esta cláusula, tal como se sustenta en el acto reclamado, señalando que la falta de dicha formalidad, hacía improcedente la acción hipotecaria. Es así, porque lo establecido en dicha cláusula décimo sexta se trata de un supuesto diferente al que alude la cláusula décima quinta del pacto, ya que aquella alude al caso, en que el acreedor pretende de manera unilateral y sin necesidad de declaración judicial, dar por terminado el contrato y obtener el pago del adeudo, puesto que dicha cláusula, en lo conducente, es como sigue: **“DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Las partes convienen que cualesquiera de ellas podrá solicitar a la otra la terminación del presente contrato, siendo suficiente para tales efectos**

***cumplir con lo siguiente: - - - a) En caso de que el “acreditante” quiera rescindir o bien terminar por cualquier causa el presente contrato, únicamente deberá enviar al “acreditado” la notificación correspondiente con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha efectiva de terminación. - - - b) Sin perjuicio de la facultad que tienen la “acreditada” de llevar a cabo pagos anticipados totales o parciales, en caso de que la “acreditada” requiera llevar a cabo la terminación del contrato, deberá presentar una solicitud por escrito en la sucursal del “acreditante” donde contrató el crédito. En cualquier supuesto, el “acreditante” entregará a la “acreditada” una constancia que identifique la solicitud de terminación. - - - c) La terminación solicitada por la “acreditada” surtirá sus efectos al día hábil siguiente al de la presentación de la solicitud, en su caso, por parte de la “acreditada” salvo que existan adeudos pendientes de cubrir por parte de estos, en cuyo caso, la terminación del contrato, se verificará una vez realizado el pago correspondiente, para tales efectos, el “acreditante” dará a conocer a la “acreditada” el importe adeudado a más tardar al día hábil siguiente contado a partir de la presentación de la solicitud de terminación y dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a su solicitud pondrá a su disposición dicho dato, en la sucursal elegida por la “acreditada” y una vez liquidados los adeudos se dará por terminado el***

**contrato. - - - d) Realizado el pago por parte de la “acreditada” a satisfacción del “acreditante”, este último pondrá a disposición de la “acreditada” dentro de 10 (diez) días hábiles siguientes al referido pago, o en la siguiente fecha de corte, un documento de terminación de contrato, o bien, el estado de cuenta que dé constancia del fin de la relación contractual, de la cancelación de los derechos y obligaciones y de la inexistencia de adeudos entre las partes, derivados exclusivamente de dicha relación, la cual se entregará en la sucursal elegida por la “acreditada”. - - - Una vez cumplido el procedimiento señalado en los incisos que anteceden, el “acreditante”, no podrá efectuar a la “acreditada” requerimiento de pago alguno. -- - - Igualmente el “acreditante” no podrá reportar como adeudos vencidos a las sociedades de información crediticia, las comisiones pendientes de pago por parte de la “acreditada” siempre que estos últimos hubiesen cubierto al “acreditante” el saldo que este les hubiere notificado a la terminación del contrato. - - - Tomando en cuenta lo anterior, el “acreditante se obliga a poner a disposición de la “acreditada”, el primer testimonio del instrumento público en el que conste la cancelación de la hipoteca dentro del plazo de 60 (sesenta) días hábiles siguientes a la fecha en que se haya liquidado totalmente el adeudo, el cual se solicitará y entregará en cualquier sucursal del “acreditante”, contra el**

**pago que realice la “acreditada” de los gastos y honorarios notariales que se hayan causado por la elaboración de la escritura de cancelación. - - - De acuerdo a lo que se señala, la “acreditada”, se obliga a recoger la cancelación de hipoteca en un término no mayor a 6 (seis) meses a partir de la fecha en que liquidaron el adeudo; una vez recibido el testimonio que contiene la cancelación de hipoteca respectiva, será bajo su exclusiva responsabilidad acudir al Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente a tramitar con dicho testimonio y contra el pago de los derechos respectivos la cancelación del gravamen del inmueble objeto del crédito hipotecario concedido. Si se requiere la expedición de un segundo testimonio por cualquier causa serán por cuenta de la “acreditada” los gastos y honorarios notariales que se generen además de los que ya se habían causado”. De una recta interpretación que se hace de la cláusula de mérito, en términos del artículo 1851 del Código Civil Federal , y su correlativo 1322 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, que establecen que si los términos en un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, de lo que se colige que la cláusula décima sexta es aplicable para el caso en que el acreedor pretende de manera unilateral y sin necesidad de declaración judicial obtener el pago del crédito, ya que en dicha cláusula se**

establece que **las partes convienen que cualquiera de ellas podrá solicitar a la otra la terminación del presente contrato**, lo que no es el caso, en virtud de que en la especie se demandó la declaración judicial de vencimiento anticipado del plazo para cubrir el importe del crédito materia de la litis. Luego, es inexacto que el banco actor, al demandar el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, en la vía especial hipotecaria, hubiera tenido la obligación previamente de enviarle la notificación con quince días de anticipación a la fecha efectiva de terminación, en términos del inciso a), de la mencionada cláusula décima sexta del pacto de que se trata. Además, debe tomarse en cuenta que como se razonó, el banco actor **no demandó** a la aquí tercera interesada **ni la rescisión, ni la terminación del convenio a que alude dicha cláusula, sino el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito, que expresamente convinieron ambas partes, el cual procedía en caso de que el acreditado incumpliera con los pagos mensuales a que se obligó, facultando al banco a exigir el pago inmediato de la suerte principal y demás anexidades legales correspondientes.** Sin que sea el caso establecer que ambas cláusulas se opongan entre sí, precisamente al tratarse de supuestos diversos, pues como ya se dijo, **la primera se refiere a un caso específico, esto es, a la facultad del banco acreditante a dar por vencido anticipadamente el contrato ante el incumplimiento del acreditado de pagar una o**

**más de las mensualidades convenidas; mientras que la segunda (décima sexta), alude a las causas por las que las partes convienen que cualquiera de ellas podrá solicitar a la otra, la terminación del convenio, en cuya hipótesis sí se pactó la notificación respectiva. Lo anterior se solidifica aún más al tomar en cuenta que como lo sustentó la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis 1a./J. 35/2001 -antes transcrita siguiendo las reglas que sobre interpretación de los contratos establece el artículo 78 del Código de Comercio, así como los diversos 1851 a 1859 del Código Civil Federal, supletorios a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, conforme a su artículo 2o., **las cláusulas de los acuerdos como el del presente caso, deben interpretarse de manera literal y en forma aislada;** por tanto, **si se convino una causa específica de vencimiento anticipado -que es en el que incurrió la demandada- no así una terminación o rescisión genérica, es indudable que deberá estarse al supuesto específico.** Lo anterior se maximiza al tomar en cuenta que conforme al artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, como requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria únicamente se requiere que (i) el crédito conste en escritura pública debidamente registrada y (ii) que sea de plazo cumplido o exigible, **o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca.** De lo anterior, es evidente que de dichos requisitos no se aprecia**

que el acreedor tenga la obligación de requerir de pago a la parte deudora, previamente a la instauración del mencionado juicio, como se estableció en el acto reclamado. En tal virtud, se estima que este pronunciamiento no implica inobservancia a los artículos 531 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, 78 del Código de Comercio, ni a los numerales 1851 y 1852 del Código Civil Federal, pues como quedó de manifiesto, en el caso, sí se atendió a lo expresamente pactado por las partes en el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria (base de la acción), y específicamente al contenido de la cláusula décima quinta, en los términos anteriormente explicados, de ahí que la excepción que refiere la Sala responsable, no tenga el alcance que pretende, pues en el caso, no se requiere un requisito previo para hacer exigible la obligación respectiva. No es óbice a lo anterior el contenido del artículo 294 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, el cual dispone lo siguiente: **“Artículo 294. Aun cuando en el contrato se haya fijado el importe del crédito y el plazo en que tiene derecho a hacer uso de él el acreditado, pueden las partes convenir en que cualquiera o una sola de ellas estará facultada para restringir el uno o el otro, o ambos a la vez, o para denunciar el contrato a partir de una fecha determinada o en cualquier tiempo, mediante aviso dado a la otra parte en la forma prevista en el contrato, o a falta de ésta, por ante notario o corredor, y en su**

**defecto, por conducto de la primera autoridad política del lugar de su residencia, siendo aplicables al acto respectivo los párrafos tercero y cuarto del artículo 143. Cuando no se estipule término, se entenderá que cualquiera de las partes puede dar por concluido el contrato en todo tiempo, notificándolo así a la otra, como queda dicho respecto del aviso a que se refiere el párrafo anterior. Denunciado el contrato o notificada su terminación de acuerdo con lo que antecede, se extinguirá el crédito en la parte de que no hubiere hecho uso el acreditado hasta el momento de esos actos; pero a no ser que otra cosa se estipule, no quedará liberado el acreditado de pagar los premios, comisiones y gastos correspondiente a las sumas de que no hubiere dispuesto, sino cuando la denuncia o la notificación dichas procedan del acreditante.”** Es así, porque esta reproducción muestra el mecanismo para limitar el importe del crédito o bien, para dar por terminada la relación, por voluntad de cualquiera de las partes. La circunstancia de que la ley autorice a los contratantes para concluir la relación en cualquier momento, justifica la necesidad de un aviso previo. Empero, tales hipótesis no acontecen aquí, ya que ni la institución bancaria ni los acreditados hicieron uso de la facultad aludida, ello al tomar en cuenta que lo que se dirime es la existencia de un incumplimiento atribuido a la demandada, que da lugar al vencimiento anticipado del acuerdo de voluntades, de conformidad con la multireferida

*cláusula décima quinta del contrato base de la acción. Como se ve, este es un caso diferente, que descansa en el desacato del acreditado a sus compromisos de pago, es decir, no se trata de una facultad discrecional otorgada a cualquiera de los contratantes, sino de los efectos del incumplimiento de los deudores, el cual -de acuerdo con lo pactado- la institución bancaria podría exigir anticipadamente el capital dispuesto, así como sus accesorios legales, sin necesidad de aviso previo. En todo caso, debe traerse a colación los diversos 300 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; en relación con el 78 del Código de Comercio, así como los distintos 1851, 1940 y 1949 del Código Civil Federal, aplicados supletoriamente a la primera normatividad, conforme a su numeral segundo, que dicen: **“ARTÍCULO 300. Cuando las partes no fijen plazo para la devolución de las sumas de que puede disponer el acreditado, o para que el mismo reintegre las que por cuenta suya pague el acreditante de acuerdo con el contrato, se entenderá que la restitución debe hacerse al expirar el término señalado para el uso del crédito, o en su defecto, dentro del mes que siga a la extinción de este último. --- La misma regla se seguirá acerca de los premios, comisiones, gastos y demás prestaciones que corresponda pagar al acreditado, así como respecto al saldo que a cargo de este resulte al extinguirse el crédito abierto en cuenta corriente”**. (Código de Comercio). **“ARTÍCULO 78. En las convenciones mercantiles cada uno***

***se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades ó requisitos determinados”.*** (Código Civil Federal). ***“ARTÍCULO 1,851. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”.*** ***“ARTÍCULO 1,949. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. --- El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible”.*** De la interpretación sistemática de los preceptos transcritos se desprende, en relación con el diverso 294 transcrito en anteriores párrafos, se desprende que tratándose de los contratos de apertura de crédito debe atender en primer orden, a la literalidad de las cláusulas contenidas en el contrato, siempre que estas resulten claras e indudables sobre la voluntad de las partes contratantes; bajo los principios de libertad consensual (*pacta sunt servanda*) y literalidad de los pactos, que rigen en la materia mercantil, pues la voluntad de los contratantes es la suprema ley, y bajo esa misma línea de interpretación se encuentra la facultad de resolver-rescindir, las

*obligaciones recíprocas en caso del incumplimiento de alguna de las partes contratantes, con las consecuencias legales que de ello surja. Por otra parte, en la reglamentación especial, los contratantes están facultados por una parte para concluir el acuerdo unilateralmente, es decir, sin necesidad de incumplimiento, a pesar de que la otra solvente las obligaciones acordadas, en un tiempo determinado o en cualquiera, si y sólo si previamente se da aviso al contratante, y por la otra que se puede dar por concluido el contrato de manera anticipada en caso de incumplimiento de alguna de las partes, hipótesis que no requiere aviso previo dirigido a quien lo incumpla. Como se ve, son tres hipótesis distintas que tienen una justificación legal, la primera que en los contratos privados la voluntad de las partes, quienes en cierto momento pueden dar por concluida una convención, empero si no hay motivo alguno invariablemente debe darse aviso con cierta temporalidad. En cambio si esa rescisión tiene su origen en un incumplimiento, **entonces opera el pacto comisorio**, esto es, la convención mediante la cual, las partes en un contrato convienen en su rescisión en virtud del incumplimiento de alguna de ellas, sin que sea necesaria la intervención de una autoridad que así lo declare, quien solo interviene para advertir si se dio o no el incumplimiento de la obligación legalmente convenida, se trata de la precisión de los hechos no de la determinación del derecho. Ciertamente, la cláusula comisorio es aquella que*

legal o convencionalmente se dispone en los contratos con obligaciones recíprocas (bilaterales) en virtud de la cual, ante el incumplimiento culpable de uno de los contratantes, la parte cumplidora tiene la opción de exigir, el cumplimiento o la resolución del contrato, ya se vio que esa convicción es legal y tiene su fundamento en el principio de la autonomía de la voluntad, ya que los contratantes son libres de pactar las cláusulas que mejor regulen sus intereses, entre ellas la forma como terminará su relación contractual y los efectos de esa terminación. Sobre dicho tópico la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 61/99-PS, de donde emanó la jurisprudencia 23/20014, aplicable al caso por analogía, en términos del artículo 217 de la Ley de Amparo (ya que si bien interpretó preceptos normativos del Código Civil para el Estado de Guanajuato, éstos son de similar contenido a los del Código Civil Federal, que aplican a los conflictos mercantiles de manera supletoria, en términos del ordinal 1054 del Código de Comercio); el alto tribunal en lo que interesa, determinó lo siguiente: **“...Conviene, para mayor claridad de nuestro estudio, señalar que el pacto comisorio se considera como una convención mediante la cual las partes contratantes en un contrato bilateral, establecen su rescisión en virtud del incumplimiento de alguna de las partes con las obligaciones que asuma en dicho contrato. (...)** El hecho determinante que actualiza el ejercicio

*de la potestad rescisoria, contractualmente adquirida, es el incumplimiento injusto de una de las partes a sus obligaciones. Desde este punto de vista, ciertamente no bastaría que la parte que se considera perjudicada afirmara la existencia del ilícito para imponer a la otra, unilateralmente, las consecuencias legales y de hecho que trae aparejada la rescisión. Así, la negativa del deudor moroso o incumplido a aceptar el incumplimiento, impone a su contraparte la obligación de acudir al órgano judicial, pero no para el efecto de que éste, como autoridad del Estado, por y ante sí, disponga la resolución del contrato, ya que tal efecto era el objeto del pacto comisorio, sobre cuya validez o eficacia no puede pronunciarse el Juez por no ser controvertido ante su jurisdicción. En tales condiciones, el juez, si ha de limitarse al reconocimiento de la voluntad comercial de las partes, únicamente podrá declarar o no la certeza del incumplimiento o no de las obligaciones, pero no a constituir su efecto rescisorio, mismo que legalmente fue convenido por las partes en su significación y alcance contractuales...". De acuerdo a lo anterior, es evidente que la cláusula décima quinta tiene una **cláusula comisorio expresa**, en el sentido de que las partes sujetaron al plazo originalmente pactado para el cumplimiento de la obligación principal, a la modalidad atinente a que en el supuesto de que el acreditado incumpliera con alguno de los pagos parciales a que se*

comprometió, que según la institución bancaria quejosa ocurrió a partir de la mensualidad de mayo de dos mil dieciséis, es decir, antes de la presentación de la demanda inicial (catorce de octubre de dos mil dieciséis), lo que desde la perspectiva de la accionante, se demostró con el estado de cuenta certificado por su contador, lo que hace exigible inmediatamente, el capital, intereses y demás prestaciones pendientes de sufragar, ante el impago, por consiguiente, en tal hipótesis, la totalidad del crédito reclamado se tornó de plazo cumplido. Luego, si la demandada en la cláusula tercera del contrato fundatorio de la acción, se obligó respecto de todas y cada una de las obligaciones que se deriven de dicho pacto de voluntades a su cargo, lo que implica que el acreedor tiene el derecho de exigir la satisfacción de la totalidad de lo adeudado a cualquiera de los obligados, según la regla imperante de que cada quien se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, **entonces una vez celebrado el pacto de voluntades no se puede desconocer, con la pretensión de incumplir con lo que voluntariamente asumió.** En ese sentido, corresponderá al demandado justificar que contra lo demandado no podía reclamarse el vencimiento anticipado porque había cumplido con sus obligaciones contractuales. Considerando todo lo anterior, es dable concluir que la notificación previa no constituye un requisito de procedibilidad de la acción especial hipotecaria intentada en contra de la tercera interesada en el caso concreto, en virtud

*de no haberse pactado así en la cláusula décima quinta del contrato base de la acción - que es la que resulta aplicable- pues como ya quedó plasmado, la única condición para que el banco se encontrara facultado para dar por vencido de manera anticipada el contrato, era que la acreditada (ahora tercera interesada), incumpliera con el pago de una o más mensualidades; no contemplando otro tipo de formalidades o requisitos determinados, al entenderse que la acreditada conocía claramente el contenido del contrato en el sentido de que si incumplía las obligaciones previstas en el mismo -como fue no pagar puntualmente las erogaciones convenidas- el banco podría dar por vencido anticipadamente el contrato sin previo aviso. En tal virtud, lo procedente en el caso es conceder la protección de la tutela constitucional a la quejosa, para que, con fundamento en el artículo 77, fracción I, de la Ley de Amparo, el Tribunal responsable: I. Deje insubsistente la resolución reclamada. II. En su lugar, dicte otra en la que, por las razones antes explicadas, se abstenga de considerar necesario un previo aviso de terminación del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria para reclamar el vencimiento anticipado en términos de la cláusula décimo quinta. III. Con libertad de jurisdicción decida lo demás.” (SIC).- -----*

----- TERCERO.- Tomando en consideración la ejecutoria parcialmente transcrita y de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 77, fracción II, de la Ley de Amparo, con el

objeto de restituir al quejoso

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en el pleno goce de sus garantías violadas esta Sala procede a dar cumplimiento al fallo protector, dejando insubsistente la resolución número 393 BIS del 27 veintisiete de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, y ahora en su lugar, se dicta este nuevo fallo en acatamiento a lo ordenado en la ejecutoria de amparo directo 526/2018 Civil, del 31 treinta y uno de octubre de 2018 dos mil dieciocho, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en la que **se deja insubsistente la resolución reclamada y en su lugar se emite una nueva en la que se abstiene de considerar necesario un previo aviso de terminación de contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria para reclamar el vencimiento anticipado en términos de la cláusula décima quinta, y con plenitud de jurisdicción se resolverá lo que en derecho corresponda.- -----**

**----- Enseguida damos cumplimiento en los siguientes términos:- -----**

----- En una nueva consideración del **único agravio** en el cual la institución de crédito calificó de ilegal la

interpretación que hace el juez de la cláusula décima sexta del contrato básico de la acción, y del artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles, al haber declarado la improcedencia de la acción hipotecaria por la falta de un requisito de procedibilidad, consistente en que la actora no notificó al deudor que se daría por anticipado el vencimiento del contrato, de acuerdo a lo pactado en la cláusula décima sexta del citado contrato. Agregó que el juzgador no analizó el contenido de la cláusula décima quinta del contrato en comento, en la cual convinieron las causas del vencimiento anticipado para exigir el pago de lo adeudado, pues ambas cláusulas son similares, más no obligan al acreditante a avisar al acreditado que se utilizará el medio coactivo para rescindir el contrato y solicitar la declaración judicial de la terminación anticipada del mismo, ya que conforme con los artículos 78 del Código de Comercio, así como los dispositivos 1851 a 1859 del Código Civil Federal, supletorios a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, conforme a su artículo 2o., las cláusulas deben interpretarse de manera literal y en forma aislada.- -----

----- El concepto de inconformidad resulta **fundado** aunque para ello hacemos nuestros los razonamientos del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y

Civil del Décimo Noveno Circuito con residencia en esta Capital, en cuanto a que el aviso no constituye un requisito de procedibilidad de la acción hipotecaria, pues no fue expresamente pactado por las partes; sustentando el argumento en lo que señaló la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 55/99-PS, en el sentido de que las reglas de interpretación de los contratos que establecen los artículos 78 del Código de Comercio, 1851 a 1859 del Código Civil Federal, supletorio a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, conforme a su artículo 2o., se debía considerar que las cláusulas deben interpretarse de manera literal y en forma aislada, observando el contenido diferente de cada una de ellas, y que por ello basta que el acreditado incurra en alguna de las causas de incumplimiento que para el efecto convinieron las partes, para demandar judicialmente el vencimiento anticipado del crédito; sin que sea necesario el aviso o notificación respectivo, pues todo juicio, entre otros, que tenga por objeto el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice, para su procedencia solo exige:-----

- Que el crédito conste en escritura pública: y,

- Que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables.- -----

----- En ese sentido, conforme a la cláusula décima quinta del contrato de apertura de crédito básico de la acción, el acreditante puede dar por vencido anticipadamente el contrato, y exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses y demás accesorios legales, al deudor si éste deja de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo derivada del contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos.- -----

----- En atención a lo fundado el agravio que antecede y ante la inexistencia de reenvío en nuestra legislación, esta alzada reasume jurisdicción para estudiar la acción ejercitada.- -----

----- Es exactamente aplicable la tesis de jurisprudencia del Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, con número de registro 177094 IUS 2012, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Volumen XXII, Octubre de 2005, página 2075 que a la letra dice:- ----

***“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. AL NO EXISTIR REENVÍO EL AD QUEM DEBE REASUMIR JURISDICCIÓN Y ABORDAR OFICIOSAMENTE SU ANÁLISIS, SIN QUE ELLO IMPLIQUE SUPLENCIA DE AQUÉLLOS. Si bien es cierto que***

*en la apelación contra el fallo definitivo de primer grado el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, a través de los agravios, las acciones, excepciones y defensas que se hayan hecho valer oportunamente en primera instancia, porque de lo contrario el fallo sería incongruente, también lo es que esa regla es general dado que en la apelación no existe reenvío, por lo que el órgano jurisdiccional de segundo grado no puede devolver las actuaciones para que el a quo subsane las omisiones en las que hubiera incurrido, en aras de respetar ese principio de congruencia y no dejar inaudito a ninguno de los contendientes por lo que, a fin de resolver la litis natural en todos sus aspectos, el ad quem debe reasumir jurisdicción y abordar oficiosamente el análisis correspondiente, sin que ello implique suplencia de los agravios.”- -----*

----- Para mejor comprensión del asunto enseguida se hará una breve reseña de las principales constancias que obran en autos:- -----

----- La institución de crédito actora  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* a través de su apoderado  
\*\*\*\*\*, demandó a  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, la

prestaciones siguientes:- -----

- a).- La declaración judicial de la rescisión del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía

hipotecaria, en los términos de la cláusula quinta, por actualizarse la hipótesis del inciso b) del contrato base de la acción;- -----

- **b).-** El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **por concepto del adeudo derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria;**
- **c).-** El pago de la cantidad que resulte por concepto de interés ordinario pactado en el documento base de esta acción, que se ha generado del 18 de octubre del 2016, día siguiente al de la certificación contable, hasta la liquidación total del adeudo;
- **d).-** El pago de la cantidad que resulte por concepto de gastos de cobranza pactados, por cada mes de adeudo, hasta la liquidación total, incluyendo el pago del IVA de dichos gastos;
- **e).-** El pago de las cantidades correspondientes al seguro de vida y seguro de daños pactados en el contrato;
- **f).-** El pago de las cantidades que resulten, por concepto de IVA generado de los intereses vencidos, así como también el pago del IVA que generen los

intereses que se sigan venciendo hasta la liquidación total del adeudo.

**Cantidades que se especifican en el estado de cuenta certificado del crédito hipotecario anexo al presente memorial; y,**

- **g).-** El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio.- -----

----- Es necesario precisar que la parte actora

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en la primera de sus prestaciones

marcada con la letra A), pretende la declaración judicial de

la rescisión del contrato de apertura de crédito simple con

interés y garantía hipotecaria, pero lo trascendente es que

la sustentó en la **cláusula décima quinta** en la que los

contratantes convinieron las causas de rescisión y

terminación anticipada, entre otras, que la institución de

crédito actora podía dar por vencido anticipadamente el

contrato, y exigir el pago inmediato de la suerte principal,

intereses causados y demás accesorios legales que

correspondan, pacto que constituye un elemento esencial

para la procedencia de la acción hipotecaria, a que se

refiere la fracción II del artículo 531 del Código de

Procedimientos Civiles.- -----

Lo que así se confirmó con los hechos narrados por el apoderado de la institución de crédito actora en el escrito de demanda, en el sentido que, celebró con los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* “acreditada y “obligado solidario” respectivamente, contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, por el cual le otorgó un crédito por la cantidad de \*\*\*\*\* , como se desprende de la escritura pública número 3591 tres mil quinientos noventa y uno, debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, y que contiene el contrato referido, y que en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, la demandada constituyó a favor de su representada, “Hipoteca especial, expresa y en primer lugar” según la cláusula vigésima tercera del citado contrato, sobre un bien inmueble.- -----

De donde se sigue que la acción es hipotecaria porque reclamó el pago del crédito garantizado con hipoteca y sus accesorios y no la rescisión del contrato como acción principal, atendiendo que cuando la acción ejercitada tenga por objeto el pago o prelación del crédito garantizado con hipoteca, el juicio se tramitará en la vía hipotecaria, el cual

constituye un juicio especial, regulado por los artículos 530 al 542 del Código de Procedimientos Civiles.- -----

----- Es orientados el criterio sobresaliente de la Primera Sala con número de registro 2012319, Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 33, Agosto de 2016, Tomo II, Pag. 790, Tesis Aislada(Civil), de rubro y texto siguiente:- -----

***“VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. CONSTITUYE UNA VÍA PRIVILEGIADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Para el ejercicio de una acción en la vía sumaria hipotecaria se requieren ciertas condiciones adicionales a las ordenadas para ejercer la acción de pago en la vía ordinaria. Así, la primera de aquéllas se funda en un título, de tal fuerza, que constituye una presunción iuris tantum de que el derecho del actor es legítimo y está suficientemente probado para ser atendido desde luego, como es el caso de una escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad, lo cual justifica los privilegios que esta vía otorga al actor, tales como permitirle, como acreedor hipotecario, inscribir en el Registro la cédula hipotecaria, con el objeto de asegurar el cumplimiento de la sentencia, en el entendido de que durante el juicio la parte demandada tendrá la oportunidad de desvirtuar la presunción antes mencionada, y que no podrá ordenarse ejecución sobre aquél hasta que se dicte y quede firme una sentencia condenatoria. Por tanto, la vía sumaria***

*hipotecaria constituye una vía privilegiada que beneficia al acreedor hipotecario siempre que cumpla con los requisitos que se le exigen para acceder a dicha vía, pues le facilita un procedimiento con plazos mucho más cortos que le permiten cobrar su crédito en un lapso menor, además de que le genera una mayor seguridad jurídica, porque desde el inicio del procedimiento se ordena la inscripción de la cédula hipotecaria en el Registro Público de la Propiedad, lo que impide que terceros puedan pretender embargar el inmueble o realizar anotaciones durante la tramitación del juicio.”- -----*

----- Además cabe distinguir que la prestación B), en la que el actor reclamó la cantidad de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , esta compuesta por:-

-----

- Capital insoluto de

\$\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ,

- Intereses ordinarios vencidos \$\*\*\*\*\*
- Primas de seguro \$\*\*\*\*\*
- Gastos de cobranza \$\*\*\*\*\*
- Impuesto al Valor Agregado (IVA) \$\*\*\*\*\*

----- Pero el hecho de que el actor no haya reclamado esas cantidades por separado, no es óbice para tener por

solicitados dichos rubros, debido a que al solicitar el monto total nos remite al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y al estado de cuenta certificado, anexo a la demanda. Por lo que la obligación de expresar los hechos en la demanda se cumplió, al tomar en cuenta que se le corrió traslado a los demandados de los mencionados documentos -contrato básico de la acción y estado de cuenta-, teniendo así conocimiento de las amortizaciones y demás prestaciones que se le reclaman, y por ende, en aptitud de preparar su defensa.- -----

----- Es exactamente aplicable la tesis de jurisprudencia por contradicción misma que ventiló la Primera Sala, con número de Registro: 181982 IUS 2012, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/2003 página 11 de rubro y texto siguiente:- -----

***“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). Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del***

*Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.”- -----*

----- Hechas las aclaraciones que anteceden, se debe decir

que                    la                    aparte                    actora

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*                    sustentó                    las                    prestaciones

reclamadas en el hecho de que:-

- El \*\*\*\*\* ante el licenciado \*\*\*\*\* Notario Público número \*, en ejercicio en Matamoros, Tamaulipas, celebró con los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* “acreditada y “obligado solidario” respectivamente, contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, por el cual le otorgó un crédito

por la cantidad de \*\*\*\*\* , como se desprende del primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\* , de 2 dos de abril de 2013 dos mil trece, debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, y que en garantía del crédito se constituyó hipoteca especial, expresa y en primer lugar, según la cláusula vigésima tercera del citado contrato, sobre el inmueble identificado como:- -----

- Finca número \*\*\*\*\* ubicada en el Municipio de H. Matamoros, terreno urbano ubicado en calle Privada de los Esteros número \*\*\*\* Manzana \*, Lote \*\* y \*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* . Sección \*\*\*\*\* , Fraccionamiento Residencial “\*\*\*\*\*”, con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados. Con las medidas y colindancias siguientes:- -----
- Al Norte en línea quebrada \*\*\*\*\* . El otro en \*\*\*\*\* MTS. otro de \*\*\*\*\* y \*\*\*\* MTS. Colindando todos con Calle \*\*\*\*\*.
- Al Sur en \*\*\*\*\* MTS. Calle \*\*\*\*\*.
- Al Oriente en \*\*\*\*\* MTS. Lote \*\*; y,

- Al Poniente en \*\*\*\*\* MTS. Lote \*\* M-\*\*
- Sigue manifestando que en la cláusula tercera del contrato básico de la acción, el acreditado se obligó a pagar el monto del crédito y accesorios, en cualquiera de las sucursales del “BANCO”, en un plazo de 15 años a partir del días 17 diecisiete de abril de 2013 dos mil trece, mediante 180 pagos mensuales y consecutivos.- -----
- Que en la cláusula décima primera inciso f), del contrato en comento, los demandados se comprometieron a pagar \$\*\*\*\*\*, por cada mensualidad no pagada, por pagos incompletos o por falta de pago de las primas de seguro.- -----
- En la diversa cláusula décima segunda del contrato en cita, la demandada se comprometió a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa anualizada del \*\*\*\*\* por cuotas vencidas en forma mensual.- -----
- Pero que la acreditada y el obligado solidario, no ha cumplido con su obligación de pago, a partir de la mensualidad correspondiente al mes de mayo de 2016 dos mil dieciséis, hasta la mensualidad correspondiente al mes de septiembre del mismo año.- -----

- Que en virtud del incumplimiento se ve en la necesidad de invocar el vencimiento anticipado del contrato.- -----

---- Para justificar los hechos constitutivos de la acción, el actor

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* a través de su apoderado

\*\*\*\*\*, ofreció de su intención las

siguientes pruebas:-

-----

- Documental pública del 25 veinticinco de abril de 2018 dos mil dieciocho, que obra en el libro \*\*\*\*\* , del protocolo a cargo del Notario Público \*\*\*\*\* , titular de la notaría número \*\*\*\*\* del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número \*\*\*\*\* , de la que es titular el licenciado \*\*\*\*\* , relativo al poder general para pleitos y cobranzas que otorga

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* a favor de los señores

\*\*\*\*\* y

\*\*\*\*\* \_-----

- Documental pública consistente en el primer testimonio de la escritura número \*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
del  
\*\*\*\*\* , del protocolo  
del licenciado \*\*\*\*\* titular de la  
Notaría Pública número \* con ejercicio en H.  
Matamoros, Tamaulipas, que contiene el contrato de  
apertura de crédito simple con interés y garantía  
hipotecaria celebrada por  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como parte acreditante y  
los demandados señores \*\*\*\*\*  
“acreditada” y el señor \*\*\*\*\* “obligado  
solidario”, en el que se puso a disposición de los  
demandados un crédito por el total de  
\$\*\*\*\*\*).-  
-----

- Documento público consistente en la certificación del  
\*\*\*\*\* expedida por  
el Instituto Registral y Catastral del Estado de  
Tamaulipas residente en Mtamoros, Tamaulipas. En  
el cual consta el gravamen que reporta el bien  
inmueble propiedad de la demandada.- -----

- Documental privada relativa al estado de cuenta del 17 diecisiete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, suscrito por el \*\*\*\*\* , debidamente relacionado al contrato de crédito base de la acción, mismo que contiene las operaciones y cargos de diversas cantidades liquidas, lo que conducen a determinar que el citado documento reúne los requisitos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.- -----
- Documentales públicas que obran en copias certificadas por el licenciado \*\*\*\*\* , referentes a la cédula profesional y título a nombre de \*\*\*\*\* , que la acreditan como licenciada en contaduría pública.- -----
- Solicitud de crédito hipotecario signada por la demandada.- -----

----- Al referido material probatorio se le otorga valor probatorio en los términos de los artículos 325, 392, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles.- -----

----- **Por su parte la demandada al dar contestación a la demanda dirigida en su contra ofreció la documental siguiente:-** -----

- Copia simple de la credencial de elector expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, a nombre de

la demandada \*\*\*\*\*.

documental a la que no se le da valor probatorio debido a que es copia simple sin que haya sido corroborado con otro medio de convicción.- -----

----- La acción hipotecaria, como ya se dijo, se encuentra determinada por los artículos 530 y 531 de la ley adjetiva civil al establecer lo siguiente:- -----

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

**Artículo 531.-** *Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y, II.- Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.”*

----- De los preceptos legales anteriormente transcritos se desprende que para la procedencia del juicio hipotecario deben acreditarse los elementos que enseguida se reiteran:- -----

- *Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y,*

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

---- El **primero** de los elementos quedó probado en autos con la existencia del crédito garantizado con hipoteca contenido en escritura pública debidamente registrada, lo cual consta en la documental pública aportada por la parte promovente, relativo al primer testimonio de la escritura número \*\*\*\* \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* , del protocolo del licenciado \*\*\*\*\* titular de la Notaría Pública número \*\*con ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, que contiene el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrada por \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* como parte acreditante y los demandados señores \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* “acreditada” y el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* “obligado solidario”, en el que se puso a disposición de los demandados un crédito por \$\*\*\*\*\*), en cuyo antecedente primero inciso “a” y cláusula vigésima tercera, quedó establecida la garantía de pago consistente en hipoteca sobre el inmueble cuyos datos de registro son:  
 Sección \*\* Número \*\*\*\*\* Legajo \*\*\*\*\* del



legal en el artículo 78 del Código de Comercio al establecer que en los contratos cada uno de los contratantes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto dependa de formalidades o requisitos determinados, tomando en cuenta según refiere la parte actora, los ahora demandados no han cumplido con su obligación de pago, a partir de la mensualidad correspondiente al mes de mayo de 2016 dos mil dieciséis, hasta a la mensualidad correspondiente al mes de septiembre de la misma anualidad, hecho que hace improcedente lo que al respecto alegó el demandado al contestar la demanda, en el sentido de que el actor no expone en los hechos las mensualidades o a partir de que momento, ha incurrido en mora o en impago; a lo que debe agregarse el hecho de que en autos no consta que el demandado haya cumplido con la obligación derivada del contrato de crédito mencionado, pues es a los deudores a quien les corresponde la carga de la prueba del pago o cumplimiento de la obligación, no así al acreedor la prueba del incumplimiento, como lo sustentó la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de la entonces Tercera sala, Apéndice 1995, Tomo IV, Parte Civil, Tesis número 308, página 207, se reitera, que en la especie ha operado

el vencimiento anticipado para el reembolso del crédito demandado, resultando exigible en juicio conforme al propio contrato de hipoteca, acorde a lo que previene el diverso artículo 531 fracción II, de la ley adjetiva civil y en esa virtud deberá declararse que la parte actora demostró la acción especial hipotecaria, pactado por las partes en uso del principio de libertad contractual en los términos de lo establecido por los artículos 1302 y 1322 del Código Civil del Estado, por lo que, es exigible el crédito conforme al contrato de hipoteca y en consecuencia deberá declararse que la parte actora demostró la acción especial hipotecaria.- -----

----- Cobra puntual aplicación la tesis de jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su anterior estructura, publicada en el último apéndice del Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, página 207, de rubro y texto siguiente:- -----

***“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”***- -----

----- La parte actora con el objeto de justificar las prestaciones demandadas en cantidad líquida, como lo son: intereses ordinarios, gastos de cobranza, primas de seguro, Impuesto al Valor agregado (IVA) sobre gastos de

cobranzas, saldo al día 17 diecisiete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, exhibió la documental privada relativa al estado de cuenta del 17 diecisiete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, suscrito por el C.P. \*\*\*\*\* , debidamente relacionado al contrato de crédito base de la acción, la que por contener las operaciones y cargos que dan origen a la cantidad liquida reclamadas en la demanda, consideración que conducen a determinar que, como ya se dijo, el citado documento reúne los requisitos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, y por consiguiente, ya se le concedió valor probatorio en los términos del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles.- -----

----- Consta en autos que la parte demandada objetó la citada documental al exponer los siguientes argumentos:- -

- Que la certificación de adeudos no cumple con los requisitos legales para justificar los conceptos de amortizaciones e intereses, pues no precisó de manera detallada los saldos insolutos y resultantes del impago.- -----
- Tampoco hace una relación detallada a cuanto corresponde a cada mes, el capital e interés resultante, mes por mes por lo que objetó e impugnó en cuanto a su contenido, valor y alcance jurídico al

tenor del artículo 333 del Código de Procedimientos  
Civiles.- -----

----- La objeción es infundada porque si bien en el escrito de demanda el actor no detalló los saldos insolutos de capital e intereses correspondientes a cada mes del impago, para ello, como ya se dijo al estudiar la prestación B), basta remitirnos al contrato básico de la acción y el estado de cuenta, documentos de los cuales se le corrió traslado y por tanto los demandados bien pudieron verificar las prestaciones reclamadas en monto y fecha. Se reitera, en el referido estado de cuenta (foja 37 y 38 del expediente principal) se hace constar detalladamente el saldo corresponde a cada mes, el capital e interés resultante mes por mes, a cargo de los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , derivado de un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, número de crédito \*\*\*\*\* , registrado en la escritura pública \*\*\*\*\* , celebrado el \*\*\*\*\* , por otra parte, también consta la tasa fija aplicable a cada mes; aunado a que en los términos del estado de cuenta certificado en relación con la cláusula tercera del contrato base de la acción, podemos decir que el incumplimiento por parte del acreditado se originó con la primer amortización del 17 de

mayo de 2016 dos mil dieciséis, y si los deudores no estaban de acuerdo con las cantidades precisadas en la certificación de referencia, no consta en autos que hayan estado impedidos para precisar numéricamente el o las diferencias que a su juicio existía en el cálculo del saldo del capital y los intereses. Consecuentemente deberá declararse procedente la acción hipotecaria ejercitada por la parte actora; en consecuencia:-

-----

**----- Enseguida se estudian las excepciones y defensas opuestas por la demandada**

**\*\*\*\*\*:-**

-----

- Aduce que el contrato base de la acción es lesivo porque sólo fija derechos de manera unilateral a favor de la parte actora, y por tratarse de un contrato de los llamados de adhesión, que son inconstitucionales.- -----

----- Manifestación que resulta improcedente porque el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* a través de su apoderado \*\*\*\*\* , y los demandados

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , fue celebrado ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* titular de la Notaría Pública número \* con ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, persona investida de fe pública, razón por lo que su manifestación resulta improcedente, porque contrario a lo que dicen los demandados fue un acto celebrado por la voluntad expresa de ambos contratantes.- -----

- Que se estableció la usura al fijar intereses ordinarios superiores a los establecidos en la ley para los intereses legales, pues los artículos 3 y 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos la prohíbe.- -----

----- Lo anterior es infundado porque si en la fecha del incumplimiento alegado por el actor, a partir de la mensualidad del mes de mayo de 2016 dos mil dieciséis, las partes contratantes convinieron una **tasa anual del \*\*\*** misma que fue aplicada en el estado de cuenta certificado por la C.P. \*\*\*\*\* , contador facultado de la institución de crédito actora, para saber si éste interés es excesivo debemos considerar que en tratándose de asuntos en los que el documento base de la acción es un título de crédito, genera certidumbre emplear por recomendación el costo anual total (CAT), que reporte el

valor más alto para operaciones similares que corresponda a la fecha más próxima a la suscripción del título de crédito respectivo, por tratarse de una información financiera de naturaleza activa que informa cuál es el costo de un crédito para los clientes o usuarios del crédito. Referente que al ser un porcentaje anual que mide el costo de un financiamiento, permite efectuar comparaciones entre las diversas 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, 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. Dicho referente 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.** -----

----- Lo anterior es igual a lo que establece la tesis de jurisprudencia 1a./J. 57/2016 (10a.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 882 del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia Constitucional, Décima Época, del rubro y texto siguientes:-----

**“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.”.-*

----- Consultamos por ser un hecho notorio la página del Banco de México con información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, en el portal:- -----

[http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioIntern  
etAction.do?](http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioIntern<br/>etAction.do?)

[sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=e  
s](http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioIntern<br/>etAction.do?sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=e<br/>s)

----- Para ver cual es la tasa máxima del Costo Anual Total (CAT ), tomamos como referencia el que cobraban las instituciones financieras al otorgar un crédito garantizados con hipoteca, por constituir éste una operación similar a la del asunto en cuestión, en cuanto al costo de un crédito para los clientes proveniente de una institución crediticia; así tenemos que para el 27 veintisiete de marzo de 2013 dos mil trece, fecha del contrato base de la acción, la referida tasa máxima CAT era del 17.30 por ciento anual, publicada con fines informativos y de comparación, que incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos.- -----

----- De ahí que si el interés ordinario pactado y aplicado a los deudores lo fue del 11.00 por ciento anual no es usurero, pues no rebasa el parámetro máximo de referencia, cuya información la proporcionó el Banco de México, a través de los medios electrónicos oficiales.- -----

----- Por las razones anteriormente señaladas resulta infundada su manifestación, en el sentido de que recurrió a un préstamo hipotecario para poder terminar su casa habitación que constituye todo su patrimonio, abusando de su necesidad para adquirir un bien propio, que el destino del crédito era para liquidar el precio de la compraventa de su vivienda, y que de la declaración segunda del contrato básico de la acción, se desprende que existen varias tasas de intereses, de las cuales no se tomaron las más favorables a su favor.- -----

- Que existe oscuridad e imprecisión en la demanda, porque el actor no expone en los hechos las mensualidades en las que ha incurrido en mora o impago, lo que estaba obligado a precisar para producir su contestación a la demanda, derecho fundamental de su defensa en juicio. Que además no agregó la tabla de amortizaciones que dice el contrato basal de la acción, para saber a partir de que momento incurrió en impago, y poder imponerse dejándola en estado de indefensión.- -----

----- Excepción improcedente porque como ya quedó precisado al estudiar la prestación identificada con la letra B), el actor nos remite al estado de cuenta y al contrato básico de la acción, por lo que basta recurrir a estos

instrumentos de prueba para arribar al conocimiento de las mensualidades en que los deudores han incurrido en mora así como las amortizaciones efectuadas y pendientes a cargo de los deudores. A lo que debe agregarse que los demandados no impugnaron el proveído que dio entrada a la demanda; luego entonces, este tribunal ad quem se encuentra impedido para entrar al análisis de las faltas que en su caso hubiere incurrido el juez de primera instancia, a lo expuesto resulta aplicable la tesis sobresaliente que en seguida se transcribe bajo su rubro y texto:- -----

----- Es ilustrativo el criterio sobresaliente del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de registro 213742, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo III, Enero de 1994, Página 204 que enuncia:- -----

***“DEMANDA OBSCURA O IRREGULAR. EN CONTRA DE SU ADMISIÓN PROCEDE INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE. Al desaparecer el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles la excepción de obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, y establecer en sus artículos 255, 257, 322 y 325, respectivamente, los requisitos que debe contener la demanda y las facultades del juez para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete si es obscura o irregular,***

*es incuestionable que queda a su cargo corregir, inmediatamente cualquier deficiencia de que adolezca la instancia inicial. Luego, si el juez admite una demanda obscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en su derecho proceda.”- -----*

- Que existe una excepción de procedibilidad de la acción consistente en la falta de notificación de la rescisión intentada (cláusula décima sexta).- -----

----- Excepción improcedente debido a que ese aspecto ya fue motivo de estudio por el Tribunal Federal, cuyos argumentos hicimos nuestros, conduciéndonos al reasumir jurisdicción, apartado al cual nos remitimos para evitar repeticiones.- -----

- Opone la excepción de nulidad porque la institución bancaria antes y durante el tiempo de ofrecimiento de crédito, le hizo caer en la falsa realidad de que las condiciones financieras que imperaban en ese momento irían mejorando con el paso del tiempo y los años, argumentando que el presidente de la República \*\*\*\*\* prometió que no habría alza en los precios de las gasolinas, gas, ni en la energía eléctrica, y que los mercados financieros mejorarían, lo que provocaría bienestar social pues habría una buena captación de divisas en el mercado

financiero, y que por eso los intereses en los préstamos bancarios mejorarían, pero que sucedió todo lo contrario por lo que se actualiza la “*teoría de la imprevisión*” al haberlo inducido con falsas creencias, al hacerla pensar que pagaría con facilidad su crédito, por lo que el contrato esta viciado por error provocado por la conducta dolosa de la institución de crédito.-----

----- Excepción improcedente por las siguientes consideraciones, en primer término porque estamos frente a una operación realizada por una Institución Bancaria con un particular, lo que constituye un acto de comercio contractual, por otro, el artículo 78 del Código de Comercio no exige formalidad alguna para que tengan validez los contratos mercantiles y que únicamente deben cumplirse en la forma y términos en que las partes quisieron obligarse, contrato en el cual dada la voluntad de los contratantes, en dichas obligaciones va implícita la buena fe, por lo que debe regir el criterio de equidad para repartir las cargas entre los contratantes y consecuencias que del mismo deriven, por lo que, se concluye, que no es posible aplicar la teoría de la imprevisión tratándose de actos mercantiles.- -----

----- Al respecto resulta exactamente aplicable la tesis sobresaliente de la Novena Epoca. Instancia: Tribunales Colegiados de circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: VIII, Septiembre de 1998. Tesis: III.2º.C.13 C. Página: 1217. Materia Civil. Registro 195,622. Misma que en seguida se transcribe bajo su rubro y texto:-----

**“TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN. INAPLICABILIDAD DE LA, EN TRATÁNDOSE DE ACTOS DE COMERCIO.** *El artículo 78 del Código de Comercio, no exige alguna formalidad o requisito para que los contratos mercantiles tengan validez, pues únicamente establece que los mismos deben cumplirse en la forma y términos que las partes quisieron obligarse. Luego, es claro que dicho dispositivo legal, consagra el principio de pacta sunt servanda, esto es, indica que lo estipulado por las partes, en cualquier forma que se haya establecido, debe ser llevado a efecto. Por tanto, es inconcuso que, en tratándose de actos mercantiles, no es posible aplicar la teoría de la imprevisión, que sostiene que los tribunales tienen el derecho de suprimir o modificar las obligaciones contractuales, cuando las condiciones de la ejecución se encuentran modificadas por las circunstancias, sin que las partes hayan podido prever esta modificación –que los canonistas de la edad media consagraron en la cláusula rebus sic stantibus-,*

*pues tal principio, es contrario a lo que consagra el citado precepto legal.”- -----*

---- Por las consideraciones que anteceden es procedente la acción hipotecaria, en consecuencia deberá declararse el vencimiento anticipado el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, con número \*\*\*\*\* celebrado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (acrededor), y por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (deudores); a quienes se les deberá condenar al pago de las prestaciones siguientes:- --

- Capital insoluto de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,-

- Intereses ordinarios vencidos \$\*\*\*\*\*
- Gastos de cobranza \$\*\*\*\*\*
- Impuesto al Valor Agregado (IVA) \$\*\*\*\*\*

---- No así resulta procedente condenar a los demandados al pago de las primas de seguro, debido a que el actor no justificó su contratación ni los pagos que realizó por ese concepto.- -----

----- Resulta aplicable la tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXIV, Diciembre de 2006, Novena Época, Página 1313, de contenido siguiente:-----

**“CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.** *Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está*



hasta la liquidación total del adeudo e IVA.-

-----  
----- Consecuentemente, en caso de impago, en la oportunidad procesal debida procédase al trance y remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, para pagar con su producto las prestaciones reclamadas por el actor.-

----- Toda vez que la sentencia les resultó adversa a los demandados, deberán condenarse 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.- -----

----- Con sustento en las consideraciones que anteceden y con apoyo en el retículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo procedente es que en debida reparación al agravio causado al actor se deberá revocar la sentencia recurrida.- -----

----- Por lo que hace a las costas procesales con motivo de esta Segunda Instancia, atendiendo al segundo supuesto que establece el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles para Tamaulipas, se atiende a las reglas generales de condena en costas, de manera que bajo la consideración precisada en el párrafo que antecede, resulta procedente condenar a la parte

demandada al pago de las costas procesales erogadas en esta alzada.- -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles, y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, es de resolverse y se:- -----

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

----- PRIMERO.- En cumplimiento a la ejecutoria pronunciada el 31 treinta y uno de octubre de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, en la que se concedió el amparo y protección de la justicia federal al quejoso

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar deja insubsistente el acto reclamado consistente en la resolución número 393 BIS del 27 veintisiete de junio de 2018 dos mil dieciocho, y ahora en su lugar, dicta esta otra en la que se deja insubsistente la resolución reclamada y en su lugar se emite una nueva en la que se abstiene de considerar necesario un previo aviso de terminación de contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria para reclamar el vencimiento

anticipado en términos de la cláusula décima quinta, decidiendo lo demás con libertad de jurisdicción.-

-----

----- SEGUNDO.- Es fundado el único agravio expresado por \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en contra de la sentencia del 22 veintidós de junio de 2017 dos mil diecisiete, dictada por el juez primero de primera instancia civil del cuarto distrito judicial del Estado con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas.- -----

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

----- CUARTO.- Ha procedido el juicio hipotecario promovido por

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en contra de

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ; en

consecuencia:- -----

----- QUINTO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, con número \*\*\*\*\* celebrado por

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en contra de  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

----- SEXTO.- Se condena a los demandados al pago de la  
cantidad de

\$\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , compuesta por: el saldo de capital  
insoluto, intereses ordinarios vencidos, gastos de cobranza  
e Impuesto al Valor Agregado (IVA), este impuesto por  
provenir de una prestación de servicios, hecho que la hace  
exigible con fundamento en lo establecido por los artículos  
1o., y 14 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Y al  
pago de los intereses ordinarios que se sigan generando  
hasta la liquidación total del adeudo e IVA., compuesta por:  
el saldo de capital insoluto, intereses ordinarios vencidos,  
gastos de cobranza e Impuesto al Valor Agregado (IVA); y  
al pago de los intereses ordinarios que se sigan generando  
hasta la liquidación total del adeudo e IVA.-

-----

----- SÉPTIMO.- Se absuelve a los demandados del pago  
de las primas de seguro.- -----

----- OCTAVO.- En caso de impago, en la oportunidad  
debida, procédase al trance y remate del bien inmueble  
dado en garantía hipotecaria, para pagar con su producto  
las prestaciones reclamadas por el actor.- -----

----- NOVENO.- Se condena a los demandados al pago de las costas procesales de ambas instancias.- -----

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

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

----- Así lo resolvieron por unanimidad y firman los Ciudadanos licenciados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, BLANCA AMALIA CANO GARZA y ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo Presidente el Primero y Ponente la segunda de los nombrados, quienes firman hoy 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.- -----

Hernán de la Garza Tamez

Magistrado

Blanca Amalia Cano Garza  
Magistrada

Adrián Alberto Sánchez Salazar  
Magistrado

Lic. Lilitana Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en lista del día.----- Conste.- -----  
L'BACG'L MVH'acp.

----- *Licenciado MANUEL VÁZQUEZ HERNÁNDEZ, Secretario Projectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 393 TER dictada el 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, por el MAGISTRADO BLANCA AMALIA CANO GARZA, constante de 39 fojas útiles por ambos lados, con excepción de a última. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, monto del crédito y prestaciones, nombres de notarios y datos de la notaria respectiva, datos de escritura, número*

*de finca y datos del terreno, tasa de interés aplicable, nombre del contador público y datos de la inscripción de hipoteca, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.- -----*

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.