

--- RESOLUCIÓN: 253 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES). -----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a tres de diciembre dos mil veinte.---

--- V I S T O para resolver el presente **Toca 244/2020**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del dieciocho de septiembre de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 694/2017, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por los Licenciados ***** , apoderados generales para pleitos y cobranzas de ***** , contra las personas morales: ***** . Y ***** , así como también contra el C. ***** y otros. Visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

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

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

“**PRIMERO:** La parte actora acreditó la procedencia de su acción hipotecaria y la demandada no acreditó sus excepciones, en consecuencia.

SEGUNDO: Ha procedido el juicio hipotecario promovido por los licenciados ***** en su carácter de apoderados generales para pleitos y cobranzas de ***** , en contra de ***** , ***** ***** ***** , en tal virtud:-

TERCERO: Se condena a los demandados al pago de la cantidad de \$5,662,531.57 (cinco millones seiscientos

sesenta y dos mil quinientos treinta y un pesos 57/100 M.N.) por concepto de suerte principal; Al pago de los intereses ordinarios causados de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria base de la acción, más lo que se sigan causando hasta su total liquidación; Al pago de los intereses moratorios que se han causado por la falta de pago del capital vencido, de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera del convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria base de la acción, así como, el pago de los intereses moratorios que se causen hasta la total liquidación del saldo insoluto del crédito;

CUARTO: Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del código de procedimientos civiles en el Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio haya originado la parte actora.

QUINTO: En caso de no verificarse el pago de lo sentenciado dentro del término de cinco días a partir de que la presente sentencia cause ejecutoria, de conformidad con el artículo 540 del Código Procesal Civil, procédase al remate del bien hipotecado y con su producto cúbrase preferentemente al actor lo reclamado.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, inconforme la demandada, interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en el efecto devolutivo, mediante proveído del ocho de octubre de dos mil veinte, ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado, para la sustanciación del recurso de apelación de que se trata; por acuerdo plenario del tres de noviembre del mismo año, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar; se radicó el presente toca mediante acuerdo del día siguiente, en el que se

tuvo a la parte demandada apelante expresando en tiempo y forma, los agravios que estima le causa la resolución impugnada. -----

--- Así, quedaron los autos en estado de dictar sentencia, la que se emite al tenor del siguiente: -----

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

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

--- **SEGUNDO.-** La parte demandada apelante, por conducto de la Licenciada ***** , mediante escrito electrónico visible a fojas 8 a 18, expuso:

“AGRAVIOS:

I.- Causa agravio la sentencia en comento, en virtud que el A quo no cumple con lo establecido por el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles, el cual establece lo siguiente:

“... ARTÍCULO 112.- Las sentencias deberán contener:

IV.- Análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones, con vista de las pruebas aportadas...”

Lo anterior toda vez que en la sentencia recurrida el Juez de origen, es omiso en realizar un estudio a la vía por la cual se intenta la acción planteada por la parte actora, determinando sin mayor abundancia en el tema, es la vía especial hipotecaria como la correcta, bajo el entendido que las leyes procesales, determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el

actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio, sin que de la sentencia que aquí se recurre el Juez de Origen realice un estudio oficios de la procedencia de la vía intentada. Pues si bien existe un auto que admitió a trámite la demanda planteada por la parte actora, esto de ninguna manera exime al Juez estudiar de oficio la vía establecida es la correcta previa a pasar el estudio de fondo, pues pensar lo contrario sería violatorio a las garantías de legalidad y seguridad jurídica, establecidas en el artículo 14 constitucional.

El juez de origen al analizar la procedencia de la vía, debió determina la improcedencia de la misma, pues acorde a lo estipulado en el artículo 530 de la Ley Adjetiva Civil vigente para el Estado, mismo establece:

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

De lo anterior se desprenden que el ejercicio de la acción hipotecaria deberá recaer sobre un crédito garantizado en hipoteca, lo que en caso concreto no aconteció, contrario a lo resuelto por el A Quo dentro del Considerando Cuarto al resolver señala: “...los licenciados
 ***** en su carácter de
 apoderados generales para pleitos y cobranzas de
 ***** , han demostrado
 fehacientemente la procedencia de su acción en contra de
 ***** *****

 ***** , **cuyos
 elementos determinantes se desprenden de lo dispuesto
 por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles
 en el Estado, consistentes en: a) La existencia de un**

crédito, que conste en escritura pública; b) que dicho crédito esté garantizado con Hipoteca; c) que la escritura esté debidamente registrada; d) que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley.

Ya que de un análisis exhaustivo de la escritura pública número 494, volumen 19, que contiene el Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, **no se desprende provenga de crédito alguno**, así mismo la parte actora dentro del presente Juicio y acreedora dentro de la escritura en comento, no es una institución de crédito[1] establecida para los fines del otorgamiento de crédito. Sin ser poco lo anterior, dentro de los documentos basan su acción la parte actora, se encuentra inmerso un “PAGARE” (el cual agrego como dato adjunto), pues lo cierto es que **la naturaleza del reconocimiento de adeudo proviene de un acto mercantil** entre las personas morales aquí demandadas *****. Y *****. con la parte actora también persona moral *****. Así mismo dentro de las cláusulas de multicitada escritura, en especial la cláusula primera, se menciona:

“... el origen y conformación del adeudo, se describen íntegramente en el ANEXO “P”, el cual, firmado por las partes, forma parte del presente instrumento y se agrega al apéndice de este volumen, con la letra indicada...”

De la observancia de los documentos anexos al escrito inicial de demanda, no se aprecia agregado dicho anexo esto dolosamente por la parte actora; lo que si puede apreciarse es que el contrato de reconocimiento de adeudo deriva de una acción mercantil, razón por la que la vía especial hipotecaria no es la vía idónea por la cual debió intentarse la acción del actor, traduciéndose en una grave violación por el Juez de Origen **ante la falta de estudio sobre la vía utilizada para entablar la acción de la parte actora**. Sirven de apoyo y son aplicables al caso concreto las siguientes tesis aisladas:

VÍA EJECUTIVA MERCANTIL. ES IMPROCEDENTE PARA EXIGIR LAS PARCIALIDADES NO PAGADAS CON BASE

EN UN RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CONTENIDO EN INSTRUMENTO NOTARIAL. (se transcribe).

CONTRATOS MERCANTILES. FORMA DE ESTABLECER QUE SE ESTÁ EN PRESENCIA DE OBLIGACIONES DE TAL NATURALEZA. (se transcribe).

[2] ART. 1050.- Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive **se registrará conforme a las leyes mercantiles.**

ACTOS DE COMERCIO. TIENEN ESE CARÁCTER LOS CONTRATOS CELEBRADOS POR SOCIEDADES ANÓNIMAS, SI LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES PACTADOS COINCIDEN CON SU OBJETO SOCIAL. (se transcribe).

2.- La sentencia definitiva causa agravio hacia mis representados toda vez el A quo declara improcedente la excepción de Falta de Personalidad planteada, realizando una incorrecta valoración a la documental pública con el punto número 1, consistente en la escritura pública número 758, volumen 29, de fecha 12 de Agosto del año 2015, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número 31 con ejercicio en Ciudad Tampico, Tamaulipas, **a la que otorga valor probatorio y les tiene por acreditada la personalidad con la comparecer a entablar la demanda** en contra de mis representados, debido a que dentro de citada escritura el mencionado Notario solamente refirió la copia fotostática, concordaba fielmente con el original, incumpliendo con el artículo 97, fracción IV [3] de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, en cuanto a que el Notario Público actuante No. 31 omitió compulsar dicho documento con el original, es decir, realizar una acción de cotejar la copia con el documento original para determinar su exactitud; esto amerita un ejercicio objetivo del fedatario público de asentar ejecutó de manera propia y directa la revisión de página por página del documento original con la copia fotostática tuvo a la vista y posteriormente fue certificada por el mismo, **tal vulneración a la formalidad establecida**

por la normatividad genera una incertidumbre jurídica a la parte demandada, toda vez dicha copia certificada bien pudiera no corresponder al original del que deriva, situación impide salvaguardar la certidumbre y la seguridad jurídica de quien comparece a juicio está debidamente legitimado para hacerlo.

Así mismo dentro de la certificación referida en el párrafo anterior el *** faltó a lo dispuesto por el artículo 96 fracción VI[4] de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas**, toda vez en dicha certificación solamente refirió realizarla a petición de parte, **omitiendo expresar el nombre, edad, estado civil, lugar, origen, nacionalidad, ocupación y domicilio del interesado tramitó dicha certificación**, tal vulneración a la formalidad establecida por la normatividad genera una inseguridad jurídica en perjuicio de mi representada, toda vez dicha certificación no reúne todos los requisitos impone la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, impidiendo salvaguardar la certidumbre, la seguridad jurídica y la legalidad de las actuaciones dentro del presente controvertido.

En conclusión, si la personalidad se acredita con copias fotostáticas certificadas ante notario público de un testimonio notarial, aquéllas requieren, para su validez, de las exigencias que la Ley del Notariado del Estado de Tamaulipas exige para la redacción de instrumentos públicos que los Notarios Públicos expidan, es decir, deberán de iniciar la redacción de los instrumentos expresando su nombre, su número, distrito judicial y localidad en que se extiende el instrumento, la fecha y la hora en que se otorga, tomando al efecto la hora en que se tomó la redacción, inmediatamente después expresará el nombre, edad, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, ocupación y domicilio de los interesados a quien se le expida, además deberá de asentar cotejo página por página el documento original con la copia fotostática tuvo a la vista para poder dar fe dicha copia es una fiel reproducción del documento original del cual emana, de lo contrario, se propiciaría la inseguridad jurídica, toda vez dicha copia certificada bien pudiera no corresponder al original del que

deriva, situación impide salvaguardar la certidumbre, la seguridad jurídica y la legalidad de las actuaciones judiciales.

3.- Causa agravio el A quo haya condenado a mis representadas al pago de al pago de la cantidad de \$5,662,531.57 (cinco millones seiscientos sesenta y dos mil quinientos treinta y un pesos 57/100 M.N.) por concepto de suerte principal, sin previo análisis de en la escritura pública número 494, volumen 19, que contiene el Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, instrumento en el cual, dentro de su cláusula SEGUNDA, pagina 8, señala:

“SEGUNDA.- OBLIGACION DE PAGO: *Las deudoras se obligan a pagar el adeudo al acreedor, conforme al siguiente plan de pagos y condiciones:*

1.- La cantidad de \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), el día 15 (quince) de septiembre del año 2013 (dos mil trece).

2.- La cantidad de \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), el día 15 (quince) de diciembre del año 2013 (dos mil trece).

A partir del 1 (uno) de enero del año 2014 (dos mil catorce) se aplicara el interés calculado en base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que emite el Banco de México en su subasta a 28 días (los “intereses”) sobre el saldo insoluto que exista precisamente a partir de esa fecha, interés que se adicionara al pago a capital que corresponda, conforme al siguiente calendario de pago...”

De lo anterior tenemos la obligación de pago corresponde únicamente a dos pagos de \$500,000.00 (Quinientos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), pues la tabla inserta dentro de la página 9 refiere a pago de intereses, mas no así a pagos por suerte principal, de lo que se entiende claramente **estos son los dos únicos pagos a los que se obligaron los demandados**, por lo tanto serían los únicos a los que se les podría condenar en pago, *no estando facultado el Juez de origen a suplir las deficiencias o falta de claridad en la escritura base de la acción intentada* por la parte actora, máxime si dicha omisión y/o error no fue aclarado por el

Notario con una fe de erratas al final de la escritura. Luego entonces, que la condena de pago por la cantidad de \$5,662,531.57 (cinco millones seiscientos sesenta y dos mil quinientos treinta y un pesos 57/100 M.N.) por concepto de suerte principal, resulta por demás improcedente.

4.- Causa agravio el A quo haya emitido sentencia dentro del presente juicio sin respetar las debidas garantías procesales tiene toda persona para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, tal como lo establece el artículo 1° párrafo I, II, III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En **consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las** violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Lo antes relacionado con al artículo 8 punto número 1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos "PACTO DE SAN JOSÉ DE COSTA RICA" el cual establece lo siguiente:

Toda persona tiene derecho a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente independiente e imparcial establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación

de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.

Toda vez dentro de la sentencia se dejó de respetar los artículos antes citados dentro de todos y cada uno de los agravios constituyentes de la presente apelación, violando con ello el parámetro de regularidad constitucional.

PARÁMETRO DE REGULARIDAD CONSTITUCIONAL. SE EXTIENDE A LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMA NACIONAL O INTERNACIONAL. (se transcribe)."

--- **TERCERO.**- Los agravios que anteceden, se declaran fundados pero inoperantes por una parte, e infundados por otra, como se verá a continuación.-----

--- Son fundados pero inoperantes, los agravios primero y segundo, relativos a la omisión del juzgador de analizar la procedencia de la vía, la cual debe ser analizada de oficio, por ser una cuestión de orden público, ya que el estudio de la procedencia de la vía hipotecaria es de orden público, ya que no tomó en consideración que del convenio no se advierte que el adeudo provenga de un crédito, que la actora no es una institución de crédito, y que el adeudo proviene de un acto mercantil, como se advierte del anexo P, de la cláusula Primera del contrato base de la acción. -----

--- **Así se considera,** porque si bien es cierto que el juez no se pronunció expresamente sobre la procedencia de la vía, también lo es, que aún supliendo esta autoridad tal omisión, subsiste el hecho de que la vía especial hipotecaria, intentada por la parte actora, es la idónea para reclamar el pago de un crédito garantizado con hipoteca, conforme a lo dispuesto por los artículos 530 y 531, del Código de Procedimientos Civiles, literalmente establecen:

“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”

--- Numerales de los que se infiere, que para la procedencia de la vía hipotecaria, se requiere: a).- Que la demanda tenga por objeto exigir el pago o la prelación del crédito garantizado con hipoteca; b).- Que conste en escritura pública debidamente registrada; y, c).- Que sea de plazo cumplido o que pueda anticiparse conforme al contrato de hipoteca. -----

--- Requisitos que en la especie, se consideran cumplidos ya que del escrito de demanda se advierte que el representante legal de la parte actora, reclamó del demandado las siguientes prestaciones:

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

b).- El pago de la cantidad de \$5,662,531.57 (Cinco Millones Seiscientos sesenta y Dos Mil Quinientos Treinta y un Pesos 57/100 M.N.) capital insoluto que demandamos por concepto de Suerte Principal.

c).- El pago de los intereses ordinarios causados de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria base de la acción, y en su caso, más los que se sigan causando hasta su total liquidación.

d).- El pago de los intereses moratorios que se han causado por la falta de pago del capital vencido, de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera del convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria base de la acción, así como el pago de los intereses moratorios que se causen hasta la total liquidación del saldo insoluto del crédito.

e).- El pago de los gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio y de los que de el se deriven.”

*****, HIPOTECA EN SEGUNDO LUGAR Y GRADO, sobre el inmueble descrito en el inciso (b) de la declaración II de este Convenio (los Activos Hipotecados), cuya descripción, medidas, colindancias, superficie y demás características ahí mencionadas, se tienen por reproducidas en esta cláusula como si a la letra se insertasen. El acreedor, estando representado en los términos expresados en el proemio de este instrumento, acepta la garantía hipotecaria que a su favor se ha constituido sobre el referido inmueble. Esta Hipoteca se extenderá... La hipoteca otorgada conforme al presente instrumento permanecerá vigente hasta que las obligaciones garantizadas hayan sido pagadas al Acreedor en su totalidad. De conformidad con con el artículo 2289 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, la hipoteca constituida conforme al presente instrumento no será disminuida ni modificada en forma alguna como resultado de un pago parcial o una reducción en el monto de las obligaciones garantizadas. Los constituyentes de la hipoteca renuncian a cualquier derecho que se derive del artículo 2290 del Código Civil del Estado de Tamaulipas. Los activos hipotecados no podrán sustituirse y la garantía no se podrá liberar hasta en tanto no se liquide el Adeudo y los intereses, tanto normales como moratorios, de conformidad con lo establecido en este convenio. Queda especialmente convenido que la hipoteca que en este acto se constituye quedará en primer lugar y grado una vez que se extinga y/o cancele la hipoteca mencionada en el inciso (b) de la declaración II de este Instrumento. La garantía constituida en términos de esta cláusula, no exime a las deudoras de responder, en su caso, con bienes propios, del pago puntual del Adeudo y de los intereses tanto normales como moratorios al que se han obligado y en su caso los accesorios materia de este Convenio, así como del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o se puedan derivar del presente Convenio, de la ley o de resolución judicial.”

--- De ahí que, resulte irrelevante el alegato de la disconforme, respecto a que del convenio base de la acción, **no se desprende**

que el adeudo provenga de un “crédito”, ni que la actora sea una institución de crédito, ya que conforme al artículo 1255 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones, por lo que si el convenio de reconocimiento de adeudo deriva de la voluntad del acreedor y por ello, constituye la máxima expresión de la voluntad de los contratantes, lo que le da el carácter de deuda cierta, líquida y exigible, por ello constituye título ejecutivo que no necesita de una obligación preexistente, es decir, que se pruebe la causa que la origina, en razón de que dicho reconocimiento supone la existencia anterior del contrato o acto jurídico que dio origen a esa obligación, y en consecuencia, adquiere eficacia plena como fuente de las obligaciones. -----

--- Sin que sea óbice a lo anterior, el argumento de los apelantes, en el sentido de que al celebrar el reconocimiento de adeudo base de la acción, hubieren suscrito el título de crédito de los denominados “Pagaré”, porque cuando el crédito cuenta con garantía hipotecaria, es opcional para el acreedor, ejercitar la vía hipotecaria como acontece en el presente caso, o bien, ejercitar la vía mercantil. -----

--- En las condiciones apuntadas, se concluye que para acceder a la vía especial hipotecaria, basta con que el acuerdo de voluntades (reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria), conste en escritura pública, y que se encuentre inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, requisitos que en la especie se encuentran satisfechos, el primero con el documento base de la acción, y el segundo con las certificaciones siguientes:

a).- Certificación del 21 de mayo de 2013, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, visible

a fojas 24 del expediente principal, respecto de la finca 27624, donde aparecen como titulares ***** y ***** en cuanto al 50% del usufructo vitalicio; por constitución de usufructo según inscripción 1a. Así resulta de la escritura número 9241 volumen 234 de fecha uno de Diciembre de 1998, autorizada por el LIC. *****, a cargo de la NOTARIA PUBLICA NUMERO** con ejercicio en Cd. Tampico, Tamaulipas, Inscrito en la ALTAMIRA *****

*****, menores de edad, respecto de la nuda copropiedad. Así resulta de la escritura numero 9241 anteriormente citada, de la que se observa lo siguiente:

“GRAVAMENES: HIPOTECA a favor de *****

*****, para responder de \$2,400,000.00 de monto INSCRITO EN LA SECCION 2, LEGAJO 6014, numero 668, año 2003 CON FECHA DE INICIO MARTES 18 DE FEBRERO DE 2003. RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTIA HIPOTECARIA, a favor de *****

*****, para responder del monto de \$5,662,531.57 M.N. Así resulta de la escritura Pública Número 494 Volumen 19 de fecha de Escritura y Firma 03 de Mayo de 2013 autorizada por el notario Lic. ***** a cargo de la notaría pública no. ** con ejercicio en el Segundo

Distrito Judicial del Estado. Constituida en la Inscripción

3a. De fecha veintiuno de mayo de dos mil trece.”

b).- **Certificación de fecha 28 de agosto de 2017**, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, visible a fojas 28 del expediente principal, respecto de la finca 27624, donde aparecen como titulares ***** y ***** en cuanto al 100% del usufructo vitalicio; y las CC. ***** ***** , respecto de la nuda copropiedad; y donde consta además la siguiente transcripción:

“**GRAVAMENES: HIPOTECA** a favor de ***** , para responder del monto de \$5,662,531.57 M.N. Así resulta de la escritura Pública Número 494 Volumen 19 de fecha de Escritura y Firma 03 de Mayo de 2013 autorizada por el notario Lic. ***** a cargo de la notaría pública no. 31 con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado. Constituida en la Inscripción 3a. De fecha veintiuno de mayo de dos mil trece.”

--- Luego, si en el contrato de reconocimiento de adeudo base de la acción, aparecen **como deudores** los demandados: ***** y ***** en su calidad de usufructuarios, y las CC. ***** , **nudo propietarias** del terreno urbano y construcciones en él edificadas, ubicado en la

vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca.”

--- Así también, la tesis de la Novena Época. Registro: 197655. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VI, Octubre de 1997. Materia(s): Civil. Tesis: XIX.1o.13 C. Página: 806, de rubro:

“VÍA HIPOTECARIA, PROCEDENCIA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Una recta interpretación de los artículos 531, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles y 2294 del Código Civil, vigentes en Tamaulipas, llevan a concluir que para que proceda el juicio hipotecario es necesario que el contrato de crédito base de la acción conste en escritura pública debidamente registrada y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a los términos convenidos, o a la ley; de modo que si el contrato de hipoteca fue celebrado en escritura privada ante la presencia de testigos y ratificadas las firmas de éstos y los contratantes ante notario público, no se surte la vía hipotecaria para hacer valer el crédito o la acción real que de él se deriva, pues atento la trascendencia del patrimonio que se compromete para garantizar la obligación estipulada y su preferencia en el pago, la legislación civil ordena que el acto jurídico deba celebrarse ante la fe de un notario público, a quien ha sido encomendada la función de dar certeza y seguridad jurídica a los actos celebrados por los particulares.”.

--- En otro orden de ideas, es inoperante por insuficiente el **agravio segundo**, relativo a la inexacta valoración de la prueba documental consistente en la escritura pública número 758, volumen 29 de fecha 12 de agosto de 2015, para tener por acreditada la personalidad con la que comparecen a entablar la demanda en contra de sus

representados, porque dice, el Notario Público incumplió con lo dispuesto por los artículos 96 fraccipon VI y 97 fracción IV fracción IV, de la Ley del Notariado del Estado de Tamaulipas. -----

--- Es así, porque el alegato consistente en que el Notario solamente refirió, que la copia fotostática concordaba fielmente con el original, omitiendo hacer la compulsas respectiva, y lo atinente a que omitió expresar el nombre, edad, estado civil, lugar, origen, nacionalidad, ocupación y domicilio del interesado que tramitó dicha copia, fue materia de análisis en la resolución del treinta de abril de dos mil diecinueve, que declaró improcedente el incidente de falta de personalidad interpuesto por ***** por sí y en su carácter de Apoderado Legal de ***** , ***** , ***** , ***** , en contra de los Licenciados ***** , con base en el considerando que a continuación se transcribe:

“**TERCERO:-** Analizados los conceptos de agravio vertidos por los incidentistas, así como las constancias procesales del juicio, a criterio de este juzgador se declara **improcedente** el Incidente de Falta de Personalidad promovido en contra de los **Licenciados** ***** .

Lo anterior es así, porque en que lo que respecta a **la falta de cotejo** que argumentan los incidentistas, dicho argumento deviene infundado, toda vez que de la propia certificación número siete mil doscientos noventa, libro número IV de Control de Certificaciones y Verificaciones elaborada por el Licenciado ***** , Notario Público Número***, con ejercicio en este Distrito Judicial, se aprecia claramente lo siguiente: “Que la presente copia fotostática, concuerda fielmente con el original de donde procede... documento que tuve a la vista constante de tres fojas útiles...” ,

la leyenda concuerda fielmente con el original de donde procede, indica que en efecto el fedatario público constató de que las copias fotostáticas exhibidas y la original que tuvo a la vista, coinciden en todas sus partes, máxime que el documento original forma parte de su propio protocolo, pues fue ante dicho notario que se otorgó la diversa escritura 758 del Volumen 29, por medio de la cual se otorgó el poder de que se trata. En este contexto se tiene por cumplidos los requisitos que el artículo 113 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas exige en lo relativo al cotejo y certificación de documentos, por lo que no es aplicable el dispositivo legal 97 fracción IV de la propia ley antes invocada en el cual sustentan su agravio los incidentistas, pues dicho artículo contempla los requisitos que deben reunir las escrituras, y en el caso en concreto estamos ante la presencia de una certificación no ante una escritura.- Por otro lado, en lo que respecta al agravio referente a que el notario omitió expresar los generales de la parte interesada para la cual fue expedida la certificación que se impugna, según lo establece el diverso artículo 96 fracción VI de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, toda vez que en la misma únicamente se asentó que la misma fue realizada a petición de parte, ello deviene infundado toda vez que el artículo 113 de la Ley del Notariado en consulta, establece claramente qué requisitos son los que deben contener las certificaciones expedidas por los notarios, siendo éstos los siguientes: *“1.- Para el cotejo y certificación de un documento con su copia escrita, fotográfica, fotostática o de cualquier otra clase, se presentará el documento original y copia al Notario, quien en su caso hará constar en el acta que la copia es fiel reproducción del documento de que provenga. Este se devolverá con su copia debidamente certificada al interesado; 2.- Otra copia del documento cotejado se agregará al Apéndice del Libro de Control de Certificaciones y Verificaciones.”*; de lo que claramente se desprende en ningún momento se exige asentar los datos generales de la parte interesada, tales como el nombre, edad, estado civil, lugar, origen, nacionalidad, ocupación y domicilio del interesado;

máxime lo argumentado por los propios incidentistas, quienes para ejemplificar sus agravios exhiben en forma de ilustración una diversa certificación notarial, de la cual se aprecia que tampoco obra que el notario haya asentado dichos datos de la parte interesada, y es correcto así, porque la ley del Notariado no lo exige, ya que lo que le otorga validez a la certificación lo es el hecho de que se hayan compulsado las copias con su original y que éstas coincidan fielmente.”

--- Máxime que, los apelantes no controvierten las consideraciones emitidas por el juzgador, para sustentar la improcedencia del incidente de falta de personalidad, esta autoridad se encuentra impedida para emitir opinión al respecto. -----

--- Sustenta lo anterior, la jurisprudencia de la Novena Época. Registro: 182227.. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Febrero de 2004. Materia(s): Civil. Tesis: III.5o.C. J/6. Página: 877, de rubro:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. LO SON CUANDO SE COMBATE LA PERSONALIDAD, SI FUE MATERIA DE ESTUDIO EN EL INCIDENTE RESPECTIVO, NO OBSTANTE SE HAYA EXPUESTO COMO AGRAVIO EN APELACIÓN Y REITERADO EN AMPARO DIRECTO. Si la personalidad de la actora fue materia de estudio en el incidente que resolvió la excepción relativa, declarándola infundada, contra ésta procedía amparo indirecto, que no se ejerció en la especie, conforme lo establece la tesis P. CXXXIV/96, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 137, Tomo IV, noviembre de mil novecientos noventa y seis, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro: "PERSONALIDAD. EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN QUE DIRIME ESTA CUESTIÓN, PREVIAMENTE AL FONDO, PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO (INTERRUPCIÓN PARCIAL DE LA JURISPRUDENCIA PUBLICADA BAJO EL

RUBRO 'PERSONALIDAD. EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN QUE DESECHA LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD SIN ULTERIOR RECURSO, ES IMPROCEDENTE EL AMPARO INDIRECTO, DEBIENDO RECLAMARSE EN AMPARO DIRECTO CUANDO SE IMPUGNA LA SENTENCIA DEFINITIVA.').". Entonces, aunque la personalidad sea un presupuesto procesal, no obstante que se haya combatido en apelación, así como reiterarse en amparo directo al impugnarse la sentencia definitiva, sin que se hubiesen expuesto diversos argumentos a los planteados en la aludida excepción, resultan inoperantes los conceptos de violación formulados sobre ese tema, habida cuenta que no debe quedar a elección de las partes si promueven amparo biinstancial o uniinstancial haciendo valer un mismo concepto de violación, puesto que sería tanto como que se pudiera alegar esa inconformidad en dos ocasiones."

--- Es infundado el **agravio tercero**, en el que aduce que es improcedente la condena al pago de la suerte principal, sin analizar la cláusula segunda del contrato, porque sólo se obligaron a realizar dos pagos de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 m.n.) de acuerdo a la tabla 9, de dicha cláusula, porque si bien es cierto, que literalmente convinieron:

“ **SEGUNDA.-** obligación de pago.- Las deudoras se obligan a pagar el adeudo al Acreedor de acuerdo al siguiente plan de pagos y condiciones: -----

1.- La cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) el día 15 (quince) de septiembre del año 2013 (dos mil trece). -----

2.- La cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) el día 15 (quince) de diciembre del año 2013 (dos mil trece). -----

A partir del día 1 (uno) de enero del año 2014 (dos mil catorce) se aplicará un interés calculado en ase a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que emite el Banco de

México en su subasta de 28 días (“los Intereses”), sobre el saldo insoluto que exista.

FECHA DE PAGO	IMPORTE DE PAGO
31 enero de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
28 de febrero de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 marzo de 2014.	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
30 de abril de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 mayo de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
30 junio de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de julio de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de agosto de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
30 de septiembre de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de octubre de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
30 de noviembre de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de diciembre de 2014	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de enero de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
28 de febrero de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de marzo de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
30 de abril de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de mayo de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
30 de junio de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de julio de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda mas intereses.
31 de agosto de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
30 de setiembre de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.

31 de octubre de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
30 de noviembre de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.
31 de diciembre de 2015	\$194,272.15 más importe que corresponda a intereses.

El importe total del Adeudo reconocido por las Deudoras y los Intereses normales y moratorios pactados se documentará con un título de crédito de los denominados “pagaré” el cual será firmado por las Deudoras y los Obligados Solidarios. Copia de dicho “pagaré” se agregará al apéndice de este volumen como ANEXO “Q”.

--- También cierto resulta, que contrario a lo afirmado por los demandados apelantes, de la cláusula Segunda se aprecia, que no sólo se obligaron a pagar la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 m:n:) los días 15 de septiembre y 15 de diciembre de 2013; sino también, al pago de 24 (veinticuatro) amortizaciones consecutivas por la cantidad de \$194,272.15 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 15/100 M.N.), cada una, la primera el 31 de enero de 2014, y la última el 31 de diciembre de 2015. -----

--- Por ello, se estima correcta la determinación del juzgador, al condenar a la parte demandada al pago de la cantidad total de \$5´662,531.57 (CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS 57/100 m.n.), que por concepto de suerte principal se obligó en el contrato base de la acción, en virtud de que incumplió con su obligación de acreditar, en términos de lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, el pago de las obligaciones a su cargo, en

las fechas precisadas en la cláusula segunda anteriormente transcrita. -----

--- Es infundado por una parte e inoperante por otra el **agravio cuarto**, en el que aducen violación en su perjuicio al artículo 1o., de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y al artículo 8, número 1 de la Convención Americana sobre derechos Humanos "Pacto de San José", porque -dicen- no se respetaron las debidas garantías procesales para la determinación de sus derechos y obligaciones del orden civil, ya que tienen derecho a ser oídos. ----

--- Es infundado, porque de las constancias de autos se aprecia que durante el procedimiento se respetó el derecho de audiencia y debido proceso de los apelantes, quienes fueron debidamente emplazados a juicio, puesto que comparecieron en tiempo a contestar la demanda y a oponer las excepciones y defensas que consideraron pertinentes, mismas que fueron analizadas en la sentencia recurrida y declaradas improcedentes por el juez de primer grado en la sentencia materia del presente recurso de apelación. ----

--- En tanto que la inoperancia del agravio, consiste en que los recurrentes no refieren, porqué consideran que cobran aplicación las hipótesis contenidas en los artículos constitucionales y convencionales que estiman violados, ni establecen con precisión los hechos que sustentan su aplicación al caso concreto. -----

--- Así, en términos de lo dispuesto en el artículo 926, del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es confirmar la sentencia de dieciocho de septiembre de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas. -----

--- Se condena a la parte demandada apelante, al pago de gastos y costas en ambas instancias, en virtud de que con ésta, le recayeron dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, actualizándose así, la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles. -----

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

--- **PRIMERO.-** Se declaran inoperantes los agravios marcados con los números: 1(primero), 2(segundo) y parte del 4(cuarto); e infundados el 3 (tercero) y un segmento del 4 (cuarto), vertidos por la parte demandada apelante, en contra de la sentencia del dieciocho de septiembre de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas. -----

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia apelada, a que se refiere el punto resolutive anterior. -----

--- **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada apelante, al pago de gastos y costas en ambas instancias, de conformidad con el considerando que antecede. -----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los **Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra**, en términos del artículo 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, siendo

Presidente y Ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'JMGR/L'SAED/L' DASP/klgg.

***La Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, Secretaria
Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL,
hago constar y certifico que este documento corresponde a una
versión pública de la resolución 253 (DOSCIENTOS CINCUENTA***

Y TRES), dictada el JUEVES, 3 DE DICIEMBRE DE 2020, por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra, constante de f28 (veintiocho) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y de los terceros ajenos a la controversia, así como los datos de identificación de inmuebles, por ser información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.