

--- **RESOLUCIÓN: 328 (TRESCIENTOS VEINTIOCHO).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 346/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del nueve de marzo de dos mil veintiuno, y su aclaración del día veintiséis del mismo mes y año, dictadas por el C. Juez Sexto de Primera Instancia Familiar, habilitado en materia Civil, del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; dentro del expediente **608/2016**, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por el Licenciado ***** , apoderado de la Institución de Crédito ***** ***** , en contra del C. ***** ***** ***** . Visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos; y,-----

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

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

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

--- **SEGUNDO.-** Se declara **PROCEDENTE** el presente Juicio Especial Hipotecario, promovido por el Licenciado ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***** ***** , en contra de ***** -----

--- **TERCERO.-** En virtud de lo anterior, se da por **RESCINDIDO el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO base de la acción y su convenio modificadorio** y por ende vencido anticipadamente el plazo para su pago, condenando al C. ***** , al pago de la cantidad de **\$598,875.05 (QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO**

MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 05/100 M.N.), por concepto de saldo de capital insoluto derivado del Contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria y su convenio modificatorio. -----

--- **CUARTO.-** Se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$18,723.39 (DIECIOCHO MIL SETECIENTOS VEINTITRES MIL PESOS 39/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios derivado del contrato de crédito base de la acción y su convenio modificatorio.-----

--- **QUINTO.-** Se les condena al pago de los Gastos y Costas originados con motivo de la tramitación del presente juicio. -----

--- **SEXTO.-** No ha lugar a condenar al demandado al pago de los conceptos Primas de Seguros Vencidas, toda vez que la parte actora no acredita su carácter de institución aseguradora ni que en representación o por orden del demandado hubiera cubierto a una institución de esta naturaleza algún seguro. Sin que haya lugar a condenarle al pago de los gastos de cobranzas vencidos ni su Impuesto al Valor Agregado ello en razón de que no se encuentran debidamente acreditados dentro del juicio. -----

--- **SÉPTIMO.-** En consecuencia se ordena rematar en su oportunidad en pública almoneda el Bien inmueble el cual se identifica como:

***** DEL MUNICIPIO DE CD. MADERO, TAMAULIPAS, CON SUPERFICIE DE 148.33 M2, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

*****.- Inmueble que se adquirió por la parte demandada C. ***** , mediante ESCRITURA PUBLICA NUMERO CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO, VOLUMEN TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO, ANTE LA FE PUBLICA DEL LIC. ***** , NOTARIO PUBLICO ***** , CON EJERCICIO EN EL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL DE TAMAULIPAS, DE FECHA NUEVE DE MARZO DEL DOS MIL SIETE, la cual se inscribió en el Registro Publico de la Propiedad en la SECCIÓN PRIMERA, NUMERO 6985, LEGAJO 6-140, DE MADERO, TAMAULIPAS DE FECHA QUINCE DE JUNIO DEL DOS MIL SIETE. -----

--- **OCTAVO.-** Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto

contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-”

--- Por su parte, la resolución de **aclaración de sentencia**, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“--- **PRIMERO:** El promovente justificó los hechos que pretende acreditar con la presente aclaración de sentencia. -----

--- SEGUNDO: En consecuencia HA PROCEDIDO la presente Aclaración de Sentencia, promovida por LIC. *****, dentro del expediente número **00608/2016** relativo al Juicio Especial Hipotecario promovido por el LICENCIADO ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***** , en contra del C. ***** , en los términos antes citados en el cuerpo del presente fallo.-----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, inconforme, la demandada interpuso recurso de apelación, el cual se admitió en el efecto devolutivo, mediante proveído del 23 (veintitrés) de abril de 2021 (dos mil veintiuno), ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación correspondiente; por acuerdo plenario del 3 (tres) de noviembre del mismo año, se ordenó turnarlos a esta Segunda Sala Colegiada, radicándose el presente toca el día 7 (siete) de julio del mismo año, y se tuvo a la parte demandada apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada, y continuado que fue el procedimiento, quedaron los autos en estado de dictar resolución la que se emite al tenor del siguiente: -----

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

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

--- **SEGUNDO.**- **El demandado apelante**, expresó en concepto de agravios lo siguiente:

“1.- La sentencia que se recurre y que me causa agravios en sus puntos resolutiveos a la letra dice: (se transcribe)

Y del análisis de la sentencia que se combate en sus considerandos SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO Y QUINTO, el A quo violenta en mi perjuicio los numerales 113 y 392 de la Ley Adjetiva Civil ya que no existe congruencia en la sentencia y además lleva a cabo una valorización totalmente equivocada de las pruebas ofrecidas por el actor toda vez que el numeral 392 de la Ley anteriormente mencionada señala lo siguiente; **“La valorización de las pruebas contradictorias se hará poniendo unas a otras, a efecto de que por el enlace interior de las rendidas y las presunciones, forme una convicción que deberá ser cuidadosamente fundada en la sentencia”**, ya que supuestamente lleva a cabo un estudio de las pruebas ofrecidas por las partes y supuestamente y en cumplimiento al numeral 273 de la Ley Adjetiva Civil, procede a sus estudio, pero únicamente se observa que describe y relata las pruebas ofrecidas por el actor, pero no hace el análisis jurídico de las mismas, para estar en la certeza que estas cumplen con los requisitos que la Ley señala para tenerlas como fundatorias, de la acción que intenta la parte actora, luego entonces nos encontramos que las documentales que ofrece la parte actora, no cumplen con los requisitos de la Ley para tenerlas como válidas, esto es así, porque del análisis de las documentales que ofrece el actor en su demanda inicial como base de su acción, no cumplen con los requisitos de ley para tenerla como tales, porque inicialmente señala, luego entonces se carece de legitimación para hacer valer el crédito que se me reclama en esta vía y además conforme lo estable la Ley el Actor debe de

probar su acción y en el caso no se encuentra acreditado primeramente como se señala con anterioridad que al (sic) sociedad que esta reclamando el crédito que se me demanda haya cumplido con las formalidades que la ley señala para ser titular de los derechos del contrato de crédito que celebre con la institución originalmente y para un mejor proveer de su señoría me permito transcribir el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice

2.- En la especie el A quo en su considerando TERCERO de la sentencia que se combate, señala de una manera superficial y somera que el suscrito en mi contestación de demanda, me opuse a las prestaciones que se me reclamaron oponiendo las excepciones que hice valer y se dedica únicamente a transcribirlas literalmente y de una manera totalmente irresponsable dice que las analiza todas de una manera conjunta dadas a su estrecha relación y que se declaran improcedente, no haciendo un análisis de cada una de ellas ni mucho menos desde el punto de vista jurídico el por que no son procedentes, ahora bien si bien es cierto que se firmó el contrato que es base de la acción, y que también se estuvieron haciendo pagos de dicho crédito, también es cierto que dentro de dicho contrato se estipularon clausulas para su cumplimiento tanto para el acreditante del crédito, como para el acreditado y que el A quo no analizo y que no obstante que se le hizo ver en el escrito de contestación, ahora bien también es de señalarse que la vía que intenta la parte actora en este juicio es improcedente, toda vez que del contrato mismo queda demostrado que en ningún momento la parte actora requirió en vía extrajudicial en vencimiento anticipado para hacer el pago del reembolso del crédito, y que el A quo en la resolución que se combate no señala nada al respecto, y para un mejor entendimiento desde el punto de vista (sic) jurídico me permito transcribir el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

“VIA ESPECIAL HIPOTECARIA. NO PUEDE EXIGIRSE EN ESTA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, SI NO SE DEMOSTRO EL REQUERIMIENTO QUE HAGA EL ACREDITANTE A LA ACREDITADA. (se transcribe)

LO SEÑALADO EN LAS TESIS ANTERIORMENTE MENCIONADAS DE LOS AUTOS SE DESPRENDE QUE LA PARTE AUTORA NO CUMPLIÓ CON DICHS REQUISITOS Y EN CONSECUENCIA LA ACCION INTENTADA ES TOTALMENTE IMPROCEDENTE. Y esto es así, toda vez que si la causante de la

actora y esta última no designaron ni indicaron en forma expresa el lugar de pago, debe estarse a la prevención (sic) del artículo 2082 del Código Civil Federal, encontrándose impedida la actora para argumentar entre otras cosas que incumplió con las obligaciones de pago a partir del mes de agosto del 2013. Efectivamente la cláusula décima tercera del contrato de crédito básico de la acción, entre otras cosas literalmente previene lo siguiente:

“Vencimiento anticipado. El principal, los intereses y los accesorios de crédito se darán vencidos anticipadamente, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial si el acreditado incumpliera cualquiera de las obligaciones a su cargo derivada del presente contrato y en todo caso si incurriera cualquiera de los siguientes eventos: 1, -2, -3, -4, -5, -6, -7, 8-, -9, -10, -11.- en caso de ocurrir de los supuestos anteriores, vencerá anticipadamente el plazo para el pago de las obligaciones a cargo del acreditado derivadas del presente contrato y será exigible en una sola exhibición la totalidad de las sumas adeudadas ya sea por concepto de principal, intereses o accesorios”.

Ahora bien el A quo no analizó lo anteriormente señalado y como consecuencia conculca mi derecho ya que del concepto de reclamación a que se refiere el actor en el inciso a) de su demanda inicial y el apartado que aquí se controvierte no dejan duda en el sentido de que a través del escrito de demanda la actora solicita se decrete por sentencia ejecutoriada el vencimiento anticipado del contrato básico de la acción, todo ello, en ejercicio de las facultades a que se refiere la cláusula preinserta, misma que literalmente alude a la posibilidad de dar por vencido anticipadamente el plazo para el reembolso de las cantidades adeudadas. Bajo ese marco referencial, sin mayores ni mejores consideraciones debe arribarse a la conclusión de que la situación de la especie no se reúne el total de los requisitos que para la procedencia del juicio hipotecario previene y sanciona el artículo 531 de la Ley Adjetiva Civil, si bien es cierto que el crédito consta en escritura pública debidamente registrada, también lo es que no es de plazo cumplido. Porque no debe perderse de vista que la vía hipotecaria en términos de nuestro enjuiciamiento civil está reservada para determinados documentos que contengan una cantidad cierta, líquida y exigible, es decir, de plazo y condiciones

cumplidas. Y si la acción de vencimiento anticipado que ejercita el actor, obviamente, persigue que la autoridad judicial haga dicha declaración, para el efecto de volver a exigir el crédito, resulta inconcuso que es improcedente solicitar en vía hipotecaria dicha declaratoria, pues implícitamente se reconocería que el documento base de la acción, no satisface el requisito de contener una deuda cierta, líquida, exigible y de plazo cumplido, pues esta nacería a partir de la declaratoria judicial en ese sentido, lo cual pugna con la naturaleza de los títulos en que se funda el juicio hipotecario cuya exigibilidad no requiere declaratoria judicial alguna, en estas condiciones apuntadas la sentencia que se combate en (sic) incongruente porque en el caso concreto se estima que el crédito no es de plazo cumplido y si bien es cierto que la concertación preinserta autoriza el vencimiento anticipado, también lo es que hasta antes de la presentación de la demanda, obviamente, la institución demandante no había dado por vencido anticipadamente el plazo para el reembolso; y esta última circunstancia genera la improcedencia del juicio hipotecario en los términos del artículo 531 anteriormente invocado, suplicando desde este momento la declaración expresa de este tribunal sobre el particular en la resolución que se dicte. Por lo anteriormente señalado y un mejor proveer y orientar el punto de vista de este tribunal me permito transcribir el siguiente criterio jurisprudencial: "VIA ESPECIAL HIPOTECARIA. NO PUEDE EXIGIRSE EN ESTA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, SI NO SE DEMOSTRO EL REQUERIMIENTO QUE HAGA EL ACREDITANTE A LA ACREDITADA. (Se transcribe)

Bajo el marco referencial, resulta indudable y también incuestionable que el vencimiento anticipado es improcedente, tanto por los motivos antes apuntados como porque tampoco se encuentra demostrado requerimiento alguno a la parte acreditada y si bien es cierto que la parte actora hace referencia en su demanda inicial de múltiples gestiones extrajudiciales, también lo es que omite señalar las circunstancias, tiempo, modo y lugar vinculadas con aquellas, impidiendo con ello combatir tales afirmaciones.

3.- Ahora bien es de observarse que el A quo no tome en cuenta al momento de dictar su sentencia que si bien es cierto que en el contrato base de la acción se pactaron intereses sobre saldos insolutos, pero obsérvese que estos son excesivamente usureros, por lo que en su oportunidad también tiene que resolverse que

dicha tasa de interés debe ser reducida y que en el caso que no se ocupa la parte actora pretende obtener un lucro excesivo por este concepto también deberá observarse que el interés moratorio que se pactó en el contrato base de la acción también es usurera, circunstancia totalmente prohibida por la ley, es así que el mas alto tribunal de justicia de la nación ó sea la Suprema Corte de Justicia ha señalado que la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre debe prohibirse por la ley, y al respecto y para un mejor proveer me permito transcribir el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice **USURA Y CUALQUIERA OTRA FORMA DE EXPLOTACION DEL HOMBRE POR EL HOMBRE, EL ARTICULO 174 DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO SE CONTRAPONA CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 1ro, DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 21 DE LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.** (Se transcribe)

4.- También en A quo en la sentencia que se combate no analiza lo que señala el actor en su demanda inicial sobre todo en el punto numero IX del capitulo de hechos de que como se dice se llevo a efecto un convenio modificador al contrato original y que reclama las cantidades aumentadas conforme al convenio modificador y que en el caso existe una obscuridad en las pretensiones que señala el actor en su demanda inicial, toda vez que existe una confusión en las pretensiones que reclama en el contrato original y que después reclama en el contrato modificador, ó sea que en el caso no se sabe que es lo que reclama en el juicio que nos ocupa y que es de señalarse a este tribunal que las cantidades que reclama su demanda el actor son del 21 de octubre del año 2016 y que la sentencia que se combate de fecha 9 de marzo del año en curso son excesivas y no hay una certeza en la reclamación.

5.- Por otra parte, es claro que no existe certeza en lo que reclama ya que con su demanda inicial del 21 de octubre del año 2016, exhibe una certificación de contador suscrita por una persona que dice llamarse C.P. ***** y facultada por la institución, pero de la observación de dicha documental se aprecia, que dicha certificación y estado de cuenta es del 17 de septiembre del año 2016, y que en el caso no concuerda con la fecha actual ni tampoco existe la certeza que dicha contadora sea en la actualidad la contadora de la institución que demanda, pues como se dice no

exhibe la parte actora, una actualización que esta persona presente a la institución en la cuestión contable, por lo tanto dicha documental carece de valor jurídico, para complementar la demanda inicial. Y como consecuencia no se acredita lo señalado por el 68 de la Ley de Instituciones de crédito. Por otra parte el juzgador deberá de tomar en cuenta que el actor pretende es el pago del Crédito Hipotecario y para esto debió de promover un Juicio Ejecutivo Civil y no la vía hipotecaria. Otra circunstancia que hacen que la acción intentada por la parte actora la haga nula es que los documentos que exhibe como base de su acción, como es la cédula hipotecaria es caduca ya que como se observa es una cédula que tiene fecha del Nueve de Noviembre del año 2016 y se me esta notificando del presente juicio hasta el 20 de Septiembre del año 2019, o sea Tres años después de que se expidió dicha cédula, luego entonces. Se considera que la misma debió de actualizarse, para tener la certeza de su actualización y tenga sus efectos jurídicos ya que en el caso que nos ocupa no se le da cumplimiento a lo establecido por el numeral 532 Fracciones I y II de la Ley Adjetiva en Vigor.

En consecuencia las prestaciones que reclama el actor son improcedentes ya que las ejercita en una vía inadecuada la acción de pago y los fundamentos jurídicos que invoca como se dice no son aplicables, por lo tanto se deberá de absolverme de las prestaciones que se me reclaman y condena a la parte actora al pago de gastos y costas de juicio

6.- El A quo también en el punto cuarto de su sentencia se refiere a que el actor deber probar los hechos constitutivos de su acción y el reo la de sus excepciones y señala que el actor prueba su personalidad con la documental que exhibe circunstancia totalmente equivocada ya que dicho poder no reúne los requisitos que la ley señala para estos aspectos jurídicos ya que dicho documental como se dice no se encuentra ajustada al derecho y como consecuencia el licenciado ***** carece de personalidad para comparecer en este juicio por que obsérvese que exhibe Copia certificada de la escritura pública No, 122,994 de fecha 2 de julio del 2001, otorgada ante la de ***** , actuando como asociado en el protocolo de la Notaría No 54 en la que es titular el Lic. ***** en el Distrito Federal, en la especie el supuesto apoderado dice que la representación que pregona la acredita con la documental antes mencionada, pero debe de observarse que el supuesto cotejo del documento que

menciona, resulta incierto y contrario a la luz de las deposiciones legales que señalan los artículos 136 y 137 de la Ley Notarial ya que estos señalan que las certificaciones o actas notariales deben de cumplir con las mismas exigencias que para las escrituras a efecto de dar certeza jurídica a su expedición. Y en caso que nos ocupa de la certificación de la escritura que exhibe no se le da cumplimiento a lo señalado por los numerales invocados y para un mejor proveer me permito transcribir el siguiente Criterio jurisprudencial que a la letra dice.

COPIAS FOTOSTATICAS CERTIFICADAS DE TESTIMONIOS NOTARIALES, PARA SI VALIDEZ, TRATANDOSE DE ACREDITAR LA PERSONALIDAD DE QUIEN CMPARCE A JUICIO DEBERAN SATISFACER LOS MISMOS REQUISITOS QUE PARA EXPEDIR AQUELLOS (LEGISLACION DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI).- (Se transcribe)

Como se señala la documental que exhibe el Lic. *****.

7.- El A quo vulnera los principios de procedibilidad, por que como se dice en el considerando cuarto se dedica a enumerar las pruebas ofrecida por la parte actora dándoles a todas valor probatorio pleno conforme los numerales 324, 325, 392, 397, de la ley adjetiva en vigor, sin que señale el razonamiento jurídico del por qué les da ese valor aprobatorio, ahora bien respecto a la documental privada que refiere consistente en el certificado de adeudo expedido por la contadora María Teresa Ramírez Martínez y que obra en los autos, obsérvese que únicamente el A quo señala que dicha certificación contiene la tabla de amortización de adeudos en la que aparecen cargos y abonos pero no señala que dicha certificación esta expedida el 17 de septiembre del año 2016 y no exhiben una certificación actualizada, por lo tanto dicha certificación es totalmente errónea pues no se tiene la certeza de que cantidades se adeudan a la fecha y además de que dicha contadora sea la facultada para expedir dicha certificaciones actualmente, por lo que también es ilógico lo que señala el A quo de que la carga de la prueba corre a cargo del suscrito respecto a dicha certificación de que ésta resulte falsa o que sean inexactos los datos contenidos, es obvio que la carga de la prueba debe ser a cargo de la parte actora, ya que el suscrito no tiene acceso a los estados contables del banco

8.- Ahora bien, también el A quo conculca mis garantías ya que señala en ese considerando cuarto, y se refiere a una confesión

expresa del suscrito y de mutuo propio dice que reconozco la firma del contrato de fecha 9 de marzo del 2007, lo cual es inexacto como también es inexacto que reconozca el convenio modificatorio a que se refiere en la convención expresa que se señalan y en la fecha 04 de febrero del 2011. Circunstancia totalmente incierta (sic) ya que nunca he ido ante algún tribunal a reconocer dicha circunstancia, tan es así que a la prueba confesional que se ofreció a mi cargo no se le concedió valor probatorio toda vez que la misma no fue desahogada por causas imputables a la parte actora, luego entonces como se dice no he reconocido ningún adeudo al respecto de lo que se me reclama.

9.- Obsérvese que el A quo conculca mis derechos y es omiso en cuanto al señalamiento que se le hizo de que la cédula hipotecaria que exhibió la parte actora está caduca ya que como se observa ésta tiene una fecha del 9 de noviembre del año 2016 y se me notificó del juicio hasta el 20 de septiembre del año 2019, o sea 3 años después de que se escribió dicha célula, por lo que se considera que la misma debió de actualizarse, para tener la certeza de su actualización y tenga sus efectos jurídicos ya que en el caso que nos ocupa no se le da cumplimiento a lo establecido por el numeral fracción I y II de la ley adjetiva en vigor.

10.- Otra de las violaciones que realiza el A quo, en la sentencia que se combate, y que conculca mis derechos es en la aclaración de sentencia que promueve la parte actuada toda vez que de la ley adjetiva en vigor se desprende que según los numerales 120 y 121 de la ley adjetiva se establece el procedimiento cuando es necesario una aclaración de sentencia y que se da un término de dos días para promover esta siguientes a la notificación de la misma, y de los autos se señala respecto a esta aclaración de sentencia lo siguiente: **“VISTO PARA RESOLVER LA ACLARACION DE SENTENCIA DICTADA EN FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2020, SOLICITADA POR EL LIC. ***** DENTRO DEL EXPEDEINTE NO. 608-16...”** y luego en el resultando único de dicha aclaración se advierte lo siguiente: **“UNICO MEDIANTE ESCRITO PRESENTADO ANTE EL TREIBUNAL ELECTRONICO EN FECHA 18 DE MARZO DE DOS MIL VEINTE, COMPARECIO EL LIC. ***** ...”**. Así mismo en el considerando primero señala el A quo lo siguiente **“EN EL PRESENTE CASO COMPARECE EL LIC. ***** CON LA PERSONALIDAD DEBIDAMNETE ACREDITADA EN AUTOS DEL PRESENTE EXPEDIENTE, HACIENDO LAS**

MANIFESTACIONES A QUE SE CONTRAE SOLICITANDO LA ACLARACION DE LA SENTENCIA DICTADA CON FECHA 25 DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIUNO...". Es obvio que dicho recurso y aclaración de sentencia se encuentra fuera de término e indebidamente se le dio el tramite procesal, por que es obvio que en el caso que nos ocupa se me deja en una total indefensión jurídica por que no hay la certeza de de que fechas se están acordando (sic) el incidente señalado, por que es notorio que se violenta la procedibilidad, y se deja en estado de indefensión, por la serie de violaciones que se señalan y que en el caso dan con la improcedencia de dicha aclaración de sentencia.

Por lo anteriormente argumentado, solicito desde este momento que sean analizados jurídicamente los agravios que se expresan y en su momento procesal oportuno se revoque la sentencia que se combate, resolviendo que es improcedente el juicio hipotecario promovido por la parte actora ya que el mismo carece de los requisitos que señala el numeral 501 de la Ley Adjetiva Civil.

--- **TERCERO.-** Previo al estudio de los agravios que anteceden, conviene destacar, que de autos se advierte lo siguiente:

---1).- Que el Licenciado *****, en representación de la institución de Crédito *****, compareció a promover juicio hipotecario en contra del C. ***** de quien demandó las siguientes prestaciones:

a).- El pago de la cantidad de \$598,875.05 (quinientos noventa y ocho mil ochocientos setenta y cinco pesos 05/100 moneda nacional), por concepto de saldo de capital original, derivado del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria y de su convenio modificatorio, que se exhiben como base de la acción.

b).- El pago de la cantidad de \$18,723.39 (dieciocho mil setecientos veintitrés pesos 39/100 moneda nacional), por concepto de intereses ordinarios vencidos y derivados del

contrato de crédito y su convenio modificatorio base de la acción, más los que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo.

c).- El pago de la cantidad de \$1,639.22 (un mil seiscientos treinta y nueve pesos 22/100 moneda nacional), por concepto de primas de seguro vencidas, más las que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en los términos pactados en el contrato de crédito y su convenio modificatorio.

d).- El pago de la cantidad de \$1,050.00 (un mil cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de gastos de cobranza vencidos, más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, en términos del contrato y su convenio modificatorio.

e).- El pago de \$168.00 (ciento sesenta y ocho pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de impuesto al valor agregado sobre gastos de cobranza.

f).- El vencimiento anticipado para el pago del adeudo, conforme a la cláusula décima primera, inciso b) del contrato base de la acción, en virtud del incumplimiento en el pago del crédito y por lo tanto la ejecución de la garantía hipotecaria.

g).- El pago de gastos y costas.

Como hechos de la demanda, expuso:

1.- Que en Tampico, Tamaulipas, el 9 (nueve) de marzo de 2007 (dos mil siete), su representada y el demandado celebraron contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, hasta por la cantidad de \$711,680.00 (setecientos once mil seiscientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional), dentro de cuyo importe no quedaron

comprendidos los intereses, comisiones, gastos y accesorios legales a cargo de la demandada, según la cláusula primera del contrato, contenido en la escritura pública número 14655 (catorce mil seiscientos cincuenta y cinco) del volumen 345 (trescientos cuarenta y cinco) pasada ante la fe del Notario Público ***** , Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Sección Segunda número 5896 (cinco mil ochocientos noventa y seis), Legajo 6-118 (seis - ciento dieciocho) de Madero, Tamaulipas, de fecha 15 (quince) de junio de 2007 (dos mil siete); y que para fines administrativos el crédito se identifica con el número 1221647 (uno-dos-dos-uno-seis-cuatro-siete).

II.- Que en dicha escritura, se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre ***** como vendedores, y el C. ***** como comprador, respecto del predio urbano y construcciones en el existentes, que se identifica como fracción 1, con superficie de 148.33 (ciento cuarenta y ocho metros punto treinta y tres) metros cuadrados, con las medidas y colindancias que precisa en la demanda.

III.- Que en términos de la cláusula segunda del contrato, el demandado ejerció el crédito mediante una disposición.

IV.- Que en la cláusula tercera, el demandado se obligó a pagar en forma mensual intereses ordinarios sobre saldos insolutos, a una tasa anualizada de 11.75% (once punto setenta y cinco por ciento), a partir de la firma del contrato y hasta el pago total del crédito, con los descuentos pactados en

la cláusula tercera, en la que se acordó, que si el acreditado incurre en mora en el pago de las mensualidades pactadas, así como en cualquier otra obligación a su cargo que se cause por el crédito concedido, se aplicarán intereses moratorios, iguales a los que resulten de multiplicar la tasa vigente en ese momento por uno punto cinco (1.5) durante el tiempo que la mora subsista. Que los intereses se calcularán multiplicando el saldo insoluto del crédito por la tasa de interés vigente en ese momento, y dividiendo el resultado entre 12 (doce); los intereses ordinarios y moratorios se calcularán sobre la base de un año de 360 días y sobre los días efectivamente transcurridos.

V.- Que en la cláusula quinta, el demandado se obligó a pagar al acreditante el monto del crédito sin necesidad de requerimiento previo, en el domicilio de éste y/o en cualquiera de sus sucursales, así como las cantidades que se deriven del contrato de crédito, en un plazo máximo de 15 (quince) años, mediante 180 (ciento ochenta) pagos mensuales sucesivos, contados a partir de la firma del contrato, el primero de estos pagos deberá efectuarlo el 17 de marzo de 2007 y los subsecuentes serán los días 17 (diecisiete) de cada mes. En el supuesto de que este día sea inhábil, deberá efectuar el pago el día hábil inmediato anterior a esa fecha; que de igual manera se pactó que todo pago efectuado se aplicará primero a liquidar impuestos que se generen derivados del contrato, segundo a liquidar los gastos de cobranza si existen; tercero a los intereses moratorios; cuarto a las primas de seguros (de vida y de daños), quinto, a intereses ordinarios vencidos, sexto a

intereses ordinarios vigentes, séptimo a capital vencido no pagado y el remanente al capital vigente del crédito.

VI.- En los términos de la cláusula novena del contrato, la demandada, sin perjuicio de la obligación que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros, en garantía de pago preferente y puntual del crédito, y el cumplimiento de todas sus obligaciones, constituyó en favor del acreditante hipoteca especial expresa y en primer lugar sobre el inmueble de su propiedad y sobre las construcciones que en él se edifiquen y que son motivo del presente financiamiento, sobre el inmueble ubicado en ***** de Ciudad Madero Tamaulipas.

VII.- En la cláusula Décima del contrato, el demandado se obligó a asegurar y facultó a la institución acreditante para que a su nombre y a su cargo, contrate con la compañía de seguros que libremente elija, un seguro de vida y un seguro contra los daños que pueda sufrir el inmueble que se hipoteca.

VIII.- Conforme a la cláusula Décima primera inciso b) del contrato base, se pactó que en caso de que la deudora dejare de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada del contrato, especialmente si no efectuó uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven del contrato, se dará el vencimiento anticipado para le pago total del adeudo.

Que el demandado tiene 3 pagos vencidos, derivados del convenio modificatorio que se señalara posteriormente, y dejó de pagar su adeudo desde la amortización con fecha de corte

17 de junio de 2016 (dos mil dieciséis) ya que su último pago fue el 27 (veintisiete) de junio de 2016 (dos mil dieciséis), pero se aplicó a la amortización del corte de fecha 17 (diecisiete) de mayo de 2016 (dos mil dieciséis), lo cual se acredita con el estado de cuenta certificado que anexa, con saldos al día 17 (diecisiete) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis), y que en base en lo anterior se da el vencimiento anticipado para el pago del adeudo.

IX.- Que el demandado no cumplió con sus obligaciones de pago en la forma pactada en el contrato.

Que con fecha 4 (cuatro) de febrero de 2011 (dos mil once), su representada celebró con el demandado un convenio modificatorio y ratificación de garantía hipotecaria al diverso contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria anteriormente mencionado, en el cual el demandado reconoció adeudar al acreditante la cantidad de \$633,458.23 (seiscientos treinta y tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 23/100 moneda nacional), el cual obra en la escritura pública número 27186 (veintisiete mil ciento ochenta y seis), del Volumen 826 (ochocientos veintiséis), pasada ante la fe del Notario Público número uno Licenciado *****. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, respecto de la ***** (dieciocho mil cuatrocientos cuarenta y dos) de Madero, Tamaulipas, según inscripción 2a, de fecha 28 (veintiocho) de febrero de 2011 (dos mil once); y que para fines administrativos el crédito se identifica con el número 99901221647 (nueve-nueve-nueve-cero-uno-dos-dos-uno-seis-cuatro-siete).

X.- Que en la cláusula segunda **del convenio de reconocimiento de adeudo**, el demandado se obligó a pagar intereses y demás prestaciones derivadas del contrato de crédito, en el domicilio de su representada ubicado en México, Distrito Federal o en cualquiera de sus sucursales en días y horas hábiles, sin necesidad de requerimiento o cobro previo, en un plazo máximo e improrrogable de 20 (veinte) años, mediante 240 (doscientos cuarenta) pagos mensuales consecutivos, contados a partir de la firma del contrato, de acuerdo a la tabla de amortizaciones; y que el primero de los pagos deberá efectuarse el 17 (diecisiete) de marzo de 2011 (dos mil once) y los subsecuentes los días 17 (diecisiete) de cada mes, por ser ésta la fecha de corte del crédito, y que los pagos efectuados se aplicarían de la forma en que se precisó en la cláusula segunda del contrato.

XI.- Que en términos de la cláusula quinta del convenio de reconocimiento de adeudo, el demandado se obligó a pagar costos y comisiones.

XIII.- En la cláusula sexta del convenio de reconocimiento, la demandada se obligó a pagar por mensualidades vencidas, intereses ordinarios sobre saldos insolutos, en los plazos señalados para los pagos mensuales referidos en la cláusula segunda. Que los intereses se calcularán multiplicando la tasa de interés ordinaria vigente en ese momento por el saldo insoluto del crédito y se divide entre 360 y se multiplica por el número de días transcurridos en el periodo del cómputo de los intereses.

Si el acreditado incurre en mora en el pago de las mensualidades pactadas, así como cualquier otra obligación a su cargo que se cause por el adeudo reconocido, el acreditante aplicará intereses moratorios iguales a los que resulten de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) veces la tasa ordinaria vigente durante el tiempo que la mora subsista, y los intereses ordinarios se calcularán sobre la base de un año de trescientos sesenta días y sobre los días efectivamente transcurridos.

XIII.- En los términos de la cláusula décima cuarta del convenio modificatorio, la parte demandada ratificó y amplió la hipoteca de manera especial y expresa señalada en primer lugar en favor del acreditante, sobre el inmueble cuya ubicación, linderos y superficie quedaron especificados en el contrato de crédito. La hipoteca se ratifica y se amplía con el consentimiento del acreditante y comprende todo cuanto enumeran los artículos 2896 y 2897 del Código Civil para el Distrito Federal.

El acreditante por medio del convenio ratifica y amplía la hipoteca en favor del acreditante a los intereses caídos y no pagados, aún cuando excedan de tres años, estipulación de la cual se deberá tomar razón en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, para los efectos del artículo 2915 del Código Civil para el Distrito Federal.

El acreditado garantiza con la hipoteca que ratifica y amplía, el importe del adeudo reconocido y sus accesorios, no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo que manifiesta expresamente que el inmueble hipotecado no podrá ser objeto

de liberación o división parcial, a que se refieren los artículos 2912 y 2913 del Código Civil del Distrito Federal.

XIV.- En los términos de la cláusula décima quinta del convenio modificatorio base de la acción, la parte demandada se obligó a asegurar y facultó a su representada para que a su nombre y cargo, contrate con la compañía de seguros que libremente elija, un seguro de vida y contra daños que pueda sufrir el inmueble, que la demandada se obligó a pagar el importe de las primas correspondientes de seguros; que en virtud de su representada tiene contratados con las compañías aseguradoras seguros colectivos, no es posible expedir pólizas individuales, por lo que se informó al acreditado que los términos y condiciones generales de las pólizas, los podrá consultar a través de las paginas de internet que refiere en la demanda, por lo que reclama las primas que dichos seguros hayan generado, así como las que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo.

XV.- En los términos de la cláusula vigésima del convenio modificatorio, se pactó que el mismo no implica novación del crédito a que se refieren los antecedentes del convenio, por tanto subsiste en todos sus términos, condiciones, obligaciones y garantías.

XVI.- Las prestaciones que se reclaman a la demandada se acreditan de acuerdo a lo establecido en el contrato de crédito, el convenio modificatorio y conforme a la certificación de adeudo que acompaña, expedido por la C.P. *****

*****, contador facultado de su representada, con cédula profesional 2343089 (dos-tres-

cuatro-tres-cero-ocho-nueve), y que conforme a lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exhibe copia certificada de la cédula profesional de la contadora citada.

Asimismo, describe la forma en que se determinan dichas cantidades, conforme al contrato base de la acción y el convenio modificatorio, las cantidades reclamadas en los incisos a), b), c), d), y e), de la demanda.

XV.- Que toda vez que la demandada ha incumplido con el pago del crédito, promueve el presente juicio y solicita se dicte sentencia en la que se condene a la demandada al pago del adeudo, pues ya ha operado el vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo en la forma estipulada.

(Fojas 1 a 11)

--- 2.- El demandado ***** *****, mediante escrito del 03 (tres) de septiembre de 2019 (dos mil diecinueve), compareció a contestar la demanda, en los siguientes términos:

Negó la procedencia de las prestaciones reclamadas, manifestando que las mismas tienen como antecedente la firma de un contrato de adhesión y contrato modificatorio contrario a las disposiciones de orden público e interés social, que el propio actor provocó el impago; que las reclamaciones corresponden a la fecha de un corte al 17 (diecisiete) de mayo de 2016 (dos mil dieciséis), y al 17 (diecisiete) de agosto de 2016 (dos mil dieciséis), o sea que **reclama cantidades de hace más de tres años**, y como consecuencia, existe obscuridad en sus pretensiones, lo que provoca su indefensión, por no saber realmente qué cantidad es la correcta que se le

demanda, para estar en condiciones de contravenir las mismas.

Respecto de los hechos manifestó:

Que son parcialmente ciertos los hechos 1 y 2 de la demanda, por tanto le revierte la carga de la prueba a la actora; negó lo expresado por la actora en el hecho 3, revirtiéndolo la carga de la prueba en términos del artículo 299 de la Ley general de Títulos y Operaciones de Crédito, porque el contrato sólo demuestra el vínculo entre las partes, pero no la disposición efectiva del crédito, como lo previene el artículo 291 de la Ley cambiaria aludida.

Respecto del hecho 4, refiere que es cierto que se pactó un interés ordinario sobre saldos insolutos, y moratorios, pero resultan excesivamente usureros por lo que deberán ser reducidos a la tasa que pondere el Tribunal.

Que el actor hace una serie de señalamientos en el hecho número IX, respecto de un convenio modificatorio, y en todos los demás menciona de manera repetitiva lo que dijo con anterioridad, y que reclama las cantidades aumentadas conforme al convenio modificatorio, por lo que existe oscuridad en las prestaciones que demanda, puesto que primero reclama lo del contrato original y después reclama lo del contrato modificatorio, o sea que existe confusión; además de que reclama cantidades que son del 21 (veintiuno) de octubre de 2016 (dos mil dieciséis), y están en octubre de 2019 (dos mil diecinueve), lo que causa incertidumbre respecto a su reclamación.

Que tampoco existe certeza, porque acompañó a la demanda un estado de cuenta del 17 (diecisiete) de septiembre de 2016, que no concuerda con la fecha actual, ni de que dicha contadora sea en la actualidad autorizada de la institución, pues omitió exhibir una actualización de que represente a la institución en cuestión, por lo que tal documental carece de valor jurídico, y en consecuencia no acredita lo señalado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Que debió tomarse en cuenta que si el actor pretende el pago de un crédito hipotecario, debió promover un juicio ejecutivo civil y no la vía hipotecaria.

Que la acción intentada es nula, porque los documentos que exhibe el actor como base de su acción, como es la cédula hipotecaria está caduca, ya que es del 09 (nueve) de noviembre de 2016 (dos mil dieciséis), y la demanda se le notificó hasta el 20 (veinte) de septiembre de 2019 (dos mil diecinueve), tres años después de su expedición, por lo que debió actualizarse, y que en el caso, se incumple con lo establecido en el artículo 532 fracciones I y II de la Ley adjetiva en vigor.

Asimismo, **promovió incidente de falta de personalidad, y opuso** las siguientes excepciones:

Falta de Personalidad, consistente en que el LIC. ***** , carece de facultades para comparecer a juicio, ya que la escritura pública que exhibe, no cumple con los requisitos de la Ley del Notariado.

2.- Contradicción del escrito Inicial de demanda, a través de la cual promueve en la vía hipotecaria una acción de pago,

cuando son totalmente diversas, pues la vía hipotecaria está prevista en los artículos 530 y relativos de la Ley adjetiva civil y el juicio ejecutivo civil, en los numerales 481 al 529 de la ley antes mencionados.

3.- Falta de Acción, ya que en ningún momento dio motivos para que se le demande.

4.- Falta de Derecho, que el actor no cumple con lo establecido en el numeral 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

5.- La deducida de que la persona que suscribe la certificación de adeudo sea la autorizada para expedirla, ya que es de fecha 17 de septiembre de 2016, sin exhibir actualización.

--- **3).**- Por auto del 08 (ocho) de octubre de 2019 (dos mil diecinueve), se admitió a trámite el incidente de falta de personalidad opuesto por la parte demandada, con suspensión del procedimiento, y se reservó proveer sobre la contestación de demanda. (fojas 350).

--- **4).**- Mediante resolución del 11 (once) de noviembre del mismo año, se declaró improcedente el incidente de falta de personalidad y se ordenó levantar la suspensión del procedimiento. (fojas 369 a 374).

--- **5).**- Contra tal determinación, la parte demandada interpuso recurso de apelación, del cual por turno, correspondió conocer a la Primera Sala en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, radicándose el toca 31/2020, en el que con fecha 18 (dieciocho) de marzo de 2020 (dos mil veinte), se dictó la resolución número 28 (VEINTIOCHO), que concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“--- PRIMERO.- Son infundados los agravios expresados por el demandado *****”, en contra de la resolución incidental de once de noviembre de dos mil diecinueve, dictada por el Secretario de Acuerdos, encargado del despacho por ministerio de

ley, del Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas. -----

--- SEGUNDO.- Se confirma la resolución apelada a que se hizo referencia en el punto resolutivo anterior. -----

--- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”

(fojas 388 a 392 vta.)

--- **6).**- Mediante proveído del 08 (ocho) de diciembre de 2020 (dos mil veinte), se tuvo por contestada en tiempo la demanda, y opuestas las excepciones. (fojas 429). -----

--- **7).**- El 07 (siete) de enero de 2021 (dos mil veintiuno), se ordenó abrir el juicio a pruebas por el término de veinte días, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar. (fojas 441). -----

--- **8).**- El 22 (veintidós) de febrero del mismo año, se citó a las partes para oír sentencia, no obstante que conforme al artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, opera por ministerio de ley, al concluir el término para alegar. (fojas 451). -----

--- **9).**- El 09 (nueve) de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), se dictó la sentencia materia del presente recurso de apelación, en la que se declaró procedente el juicio especial hipotecario, y se tuvo por rescindido el contrato base de la acción y el convenio modificatorio y por ende, vencido anticipadamente el plazo para el pago, condenando al demandado a pagar al actor, las cantidades reclamadas por concepto de capital e intereses ordinarios; se le absolvió del pago de las cantidades que se le reclamaron por concepto de primas de seguros y gastos de cobranza. En consecuencia, se ordenó rematar el bien inmueble identificado como

***** del

Municipio de Madero, Tamaulipas. (fojas 453 a 457 vta).

--- **10).**- El 26 (veintiséis) de marzo del actual, mediante resolución número 13 (trece), se declaró procedente la **aclaración de sentencia promovida por la parte actora.** -----

--- Contra tal determinación, la parte demandada apelante, expuso agravios, los cuales se sintetizan de la siguiente manera: -----

--- **1.-** Violación a los artículo 113 y 392 del Código de Procedimientos Civiles, porque -dice- que las documentales exhibidas por la actora como base de su acción no cumplen con los requisitos de ley para tenerlas como tales, **por lo que carece de legitimación para hacer valer el crédito que reclama en esta vía para ser titular de los derechos del contrato de crédito** que celebró con la institución originalmente. -----

--- **2.-** Que las **excepciones que opuso**, se analizaron en conjunto y se declararon improcedentes, sin analizar cada una de ellas y sin precisar porqué son improcedentes; que si bien es cierto que se firmó el contrato y se estuvieron haciendo pagos de dicho crédito, en el mismo se estipularon cláusulas mismas que se mencionaron en la contestación; **que la vía intentada es improcedente**, porque en ningún momento la actora le requirió extrajudicialmente para hacer el pago del reembolso del crédito, sin que el juez hiciera señalamiento alguno en la sentencia, por lo que ante la falta de requerimiento la acción es improcedente, toda vez que la causante de la actora ni la actora designaron en forma expresa el lugar de pago, por lo que debe estarse a las prevenciones del artículo 2082 del Código Civil Federal, por lo que la actora está impedida para argumentar que incumplió con sus obligaciones a partir del mes de agosto de 2013, omisión de

analizar, que el contrato no reúne los requisitos del artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles, para la **procedencia de la acción**, porque si bien consta en escritura pública debidamente registrada, no es de plazo cumplido, por lo que es improcedente solicitar la declaratoria del vencimiento anticipado, porque éste ocurre a partir de su declaración y no antes de la presentación de la demanda; que en términos del artículo 72 de la Ley de Instituciones de Crédito, debe exigirse como un elemento más, el acreditamiento de la existencia de la obligación y su exigibilidad, así como el incumplimiento de la deudora a partir del requerimiento que se le haga en el inmueble hipotecado y su negativa de pago, y en caso de no acreditar tal requerimiento debe estimarse que la deudora estaba imposibilitada para cumplir con la obligación de pago, por lo que no debe declararse el vencimiento anticipado al no haber incurrido en mora.-----

--- **3.-** Que no tomó en cuenta que se pactaron intereses sobre saldos insolutos, los cuales son excesivamente usureros, por lo que dicha tasa de interés debió ser reducida, ya que la actora pretende obtener un lucro excesivo por ese concepto y que la tasa de interés moratorio pactado también es usuraria. -----

--- **4.-** Omisión de analizar lo señalado por el actor en su demanda en el punto IX de hechos, respecto al convenio modificadorio al contrato original, y que reclama cantidades aumentadas conforme al convenio modificadorio y que existe oscuridad en las pretensiones que reclama en el contrato original y después reclama en el contrato modificadorio, o sea que no se sabe qué es lo que reclama en el juicio ya que en su demanda refiere que son del 21 (veintiuno) de octubre de 2016 (dos mil dieciséis). -----

--- 5.- Que no existe certeza de lo que reclama, ya que exhibió una certificación de contador de fecha 17 (diecisiete) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis), que no concuerda con la fecha actual, ni existe certeza que la persona que la expide, en la actualidad sea contadora de la institución demandada, por lo que carece de valor jurídico para complementar la demanda, y consecuentemente no se acredita lo señalado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito; Que omitió tomar en cuenta que el actor pretende el pago del crédito hipotecario y para ésto debió promover un juicio ejecutivo y no la vía hipotecaria; Que la cédula hipotecaria de fecha nueve de noviembre de 2016 (dos mil dieciséis) está caducada ya que se le notificó hasta el 20 (veinte) de septiembre de 2019 (dos mil diecinueve), o sea tres años después, por lo que debió actualizarse, por lo que no se cumple con lo establecido en los artículos 532 fracciones I y II de la Ley adjetiva en vigor. -----

--- 6.- Que el juzgador señala que el actor acreditó su personalidad con la documental que exhibe, lo cual es equivocado ya que el licenciado ***** carece de personalidad, ya que la documental que exhibe, en el supuesto cotejo es contrario a lo establecido por los artículos 136 y 137 de la Ley Notarial. -----

--- 7.- Que en el considerando cuarto, solo enumeró las pruebas ofrecidas por la actora, otorgándole valor probatorio, sin señalar el porqué les da valor probatorio, y respecto al certificado de adeudo solo señaló que contiene la tabla de amortizaciones de adeudos en la que aparecen cargos y abonos, pero no señala que fue expedida el 17 (diecisiete) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis), y no exhiben certificación actualizada, pues no contiene las cantidades que se

adeudan a la fecha, ni que dicha contadora sea la facultada para expedir dicha certificación, cuya carga le corresponde a la actora. ----

--- **8.-** Que respecto de la confesión expresa del apelante, señaló que éste reconoció la firma del contrato de fecha 9 (nueve) de marzo de 2007 (dos mil siete), lo cual es inexacto, como también, que reconoció el convenio modificatorio del 4 (cuatro) de febrero de 2011 (dos mil once), ya que jamás acudió ante algún tribunal a reconocer dicha circunstancia, que a la confesional a su cargo se le negó valor probatorio toda vez que la misma no fue desahogada por causas imputables a la actora, por lo que no ha reconocido ningún adeudo. ---

--- **9.-** Que omitió señalar que la cédula hipotecaria está caduca, ya que tiene fecha 9 (nueve) de noviembre de dos mil dieciséis, y se le notificó hasta el 20 (veinte) de septiembre de 2019 (dos mil diecinueve), o sea tres años después, por lo que debió actualizarse. --

--- **10.-** Infracción a los artículos 120 y 121 de la Ley adjetiva civil, en virtud de que la aclaración de sentencia se promovió en forma extemporánea, lo que genera su improcedencia. -----

---- **CUARTO.-** Los agravios que anteceden, se analizarán en un orden diverso al que fueron expuestos. -----

--- En primer término, se analiza y se declara infundado el **agravio 10 (décimo)**, relativo a que la aclaración de sentencia se promovió en forma extemporánea, lo que genera su improcedencia, tomando en consideración que la aclaración no constituye un recurso o medio de defensa a través del cual se pueda modificar, revocar o anular la decisión correspondiente, sino que es un mecanismo para aclarar conceptos ambiguos, oscuros o contradictorios, subsanar aún de oficio alguna omisión, o corregir el error o defecto materiales de la misma, y hacerla coincidente como acto jurídico y como documento

del cual forma parte, en congruencia con lo establecido por el artículo 120 del Código de Procedimientos Civiles. -----

--- Lo anterior es así, porque si bien es cierto, que el artículo 121 del Código de Procedimientos Civiles, establece el término de dos días, para que los contendientes, si así lo desean, puedan solicitar su aclaración, también lo es que la solicitud de la actora mediante escrito electrónico presentado el día 18 (dieciocho) de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), no puede considerarse extemporánea, ya que de autos se advierte que la sentencia definitiva emitida el 09 (nueve) de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), a la fecha de la solicitud de aclaración, no le había sido notificada a la actora, por ende el término de dos días que para tal efecto establece la ley no había iniciado, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 55 y 66 del Código de Procedimientos Civiles. -----

--- En consecuencia, debe subsistir en sus términos la aclaración de sentencia, para los efectos establecidos por el juez de primer grado en el resolutivo cuarto de dicha resolución, como parte integrante de la sentencia definitiva del 9 (nueve) de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), atendiendo al principio de congruencia que debe prevalecer en toda resolución judicial, a fin de lograr su debida ejecución y garantizar el derecho fundamental a una impartición de justicia completa; efectos que a continuación se precisan:

1. Poner en el resolutivo cuarto, que se condenaba al demandado al pago de los **intereses ordinarios** derivados del contrato de crédito base de la acción y su convenio modificatorio **que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo**, de conformidad con la cláusula sexta del convenio modificatorio.

2. Que la cantidad correcta por tal concepto es la de \$18,723.39 (DIECIOCHO MIL SETECIENTOS VEINTITRES PESOS 39/100 MONEDA NACIONAL).
3. Que la finca hipotecada se identifica ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, como ***** , del Municipio de Ciudad Madero; y también se aclaró, que la documental publica consistente en el poder con que acredita su personalidad la parte actora es la número 122,994 que fue otorgada ante la fe del Lic. ***** , actuando como asociado en el protocolo de la notaría No. 54 de la que es titular el *****
4. Que los posibles errores mecanográficos, de captura o informática y omisiones que se imputen a ese juzgador, no deben ser estimados para impugnar la validez de su actuación.

--- Los agravios **1 (primero) y 5 (quinto)**, se analizan en conjunto, en virtud de que se refieren a un presupuesto procesal insubsanable, relativo a la improcedencia de la vía. -----

--- Agravios que se **declaran improcedentes**, porque de autos se advierte, que el juicio hipotecario se tramitó en la vía sumaria, que para tal efecto establece la fracción VIII del artículo 471 del Código de Procedimientos Civiles, que taxativamente establece que se ventilarán en juicio sumario, las que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca o prelación de un crédito. -----

--- No es óbice a lo anterior, lo relativo a que no se le requirió extrajudicialmente el pago para hacer el reembolso del crédito,

porque tal circunstancia no incide en la procedencia de la vía hipotecaria, cuando se reclama el vencimiento anticipado del plazo para el pago de un crédito garantizado con hipoteca. -----

--- Sustenta lo anterior, por identidad de razón, la jurisprudencia por contradicción de tesis de la Registro digital: 2015702. Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 121/2017 (10a.). Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, página 390. Tipo: Jurisprudencia, de rubro:

“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).

En el Código de Comercio ni en otras leyes mercantiles se establece una vía especial para exigir el pago de un crédito que tenga garantía real (hipoteca), por lo que debe acudirse a la legislación procesal civil respectiva y, en ese aspecto, los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, y para Baja California prevén el juicio hipotecario como una acción que se ejerce en una vía especial a través de la cual, entre otros actos, podrá el acreedor solicitar el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice, para lo cual, deberá colmar, exclusivamente, dos requisitos: a) que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, salvo en el caso de documentos con el carácter de títulos ejecutivos; y, b) que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos

pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables; de ahí que fuera de estos dos requisitos, el acreedor no deberá satisfacer ningún otro para la procedencia de la vía especial hipotecaria como, por ejemplo, haber requerido el pago de la obligación incumplida al demandado en un domicilio determinado, previo al ejercicio de la acción.

--- Así, no asiste razón al apelante, cuando aduce que no se designó lugar de pago, porque contrario a lo que afirma, del contrato base de la acción a que se contrae la escritura número 14, 655 (catorce mil seiscientos cincuenta y cinco), del 9 (nueve) de marzo de 2007 (dos mil siete), visible a fojas 29 a 41, se observa que en la **cláusula quinta**, se pactó que el acreditado se obliga a pagar al acreditante, sin previo requerimiento, en el domicilio de éste y/o en cualquiera de las sucursales del acreditante, el monto del crédito, así como las cantidades que se deriven del contrato; y en el convenio modificatorio contenido en la escritura número 27,186 (veintisiete mil ciento ochenta y seis) de fecha 4 (cuatro) de febrero de 2011 (dos mil once), visible a fojas de la 88 a la 100, en la cláusula segunda, se pactó que “EL “ACREDITADO” SE OBLIGA A PAGAR AL “ACREDITANTE” EL ADEUDO RECONOCIDO, LOS INTERESES Y DEMÁS PRESTACIONES DERIVADAS DEL CONVENIO, EN BOULEVARD MANUEL AVILA CAMACHO NÚMERO UNO, SEGUNDO PISO, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC, CÓDIGO POSTAL ONCE MIL NUEVE, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, O BIEN EN CUALQUIERA DE SUS SUCURSALES, EN DÍAS Y HORAS HÁBILES, SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO O COBRO PREVIO... A PARTIR DEL DÍA 17 (DIECISIETE) O POSTERIOR A LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA...” -----

--- Por otra parte, es inoperante el agravio **6 (sexto)**, en el que aduce que el apoderado de la parte actora Lic. ***** , no acredita

su personalidad con la documental que exhibe, porque el cotejo es contrario a lo establecido por los artículos 136 y 137 de la Ley Notarial. -----

--- Es así, porque constituye un hecho notorio para quienes esto resuelven, que de las constancias de autos se advierte, que el ahora apelante promovió incidente de falta de personalidad en contra del apoderado de la actora Licenciado ***** , aduciendo esencialmente que la copia certificada de la escritura pública número 122,994 (ciento veintidós mil, novecientos noventa y cuatro), libro 3,241 (tres mil doscientos cuarenta y uno) de dos de julio de dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado***** , Notario Público ***** con ejercicio en México, D.F., no fue expedida con todas las formalidades legales, porque el cotejo del mencionado documento resulta incierto y contrario a los artículos 110 y 113 de la Ley del Notariado. -----

--- Así también, que dicho incidente se declaró improcedente mediante resolución del 11 (once) de noviembre de 2020 (dos mil veinte), la cual se confirmó mediante sentencia de fecha 18 (dieciocho) de marzo de 2020 (dos mil veinte), por el H. Magistrado de la Primera Sala en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, en el toca 31/2020, la cual se encuentra firme para todos sus efectos legales, lo que torna inoperante el agravio en estudio, no obstante que ahora refiera que dicho cotejo incumple con diversos numerales 136 y 117 de la Ley del Notariado. -----

--- Es infundado el agravio **7 (séptimo)**, relativo a la inexacta valoración del estado de cuenta exhibido por la parte actora, porque -dice- que el juzgador, solo refiere que contiene la tabla de

amortizaciones y adeudos en la que aparecen los cargos y abonos, pero no menciona que fue expedida el 17 (diecisiete) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis), y que no contiene las cantidades que adeudan a la fecha. -----

--- Lo anterior es así, porque en los juicios hipotecarios es innecesario la exhibición del Estado de Cuenta por parte del actora, para su procedencia, en virtud de que tal requisito no lo exige la Ley, sin embargo, cuando se exhibe, tiene valor probatorio pleno para tener por acreditado el saldo del adeudo, conforme a lo previsto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, porque goza de la presunción de legalidad establecida en su favor, y por ende, corresponde al demandado desvirtuar su contenido. -----

--- Al respecto, es aplicable la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 160301. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.). Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3, página 2120. Tipo: Jurisprudencia, de rubro:

“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES. El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas

que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada

certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.”

--- De ahí que resulte irrelevante para restarle valor probatorio a dicha documental, lo alegado por el disconforme, en el sentido de que no se señaló la fecha de su expedición, que no se exhibió certificación actualizada, ni se acreditó por parte de la actora, que dicha contadora sea la persona facultada actualmente para expedirla. -----

--- Lo anterior es así, porque conforme a lo establecido en la jurisprudencia anteriormente transcrita, el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado. -----

--- Es infundado también lo que refiere el disconforme en el agravio **8 (octavo)**, respecto de la ilegal valoración de la **prueba confesional a su cargo**, por parte del juzgador. -----

--- Así se considera, porque de la sentencia apelada se observa, que el juez al valorar dicha prueba, literalmente expuso: “**PRUEBA CONFESIONAL.-** A cargo del C. ***** ***** *****”, prueba a la cual no se le concede valor probatorio, toda vez que la misma no fue desahogada por causas imputables al oferente de la prueba, toda vez que no veló por el correcto desahogo de la misma.” -----

--- Sin embargo, tal afirmación, se hizo para tener por demostrado el reconocimiento del demandado ahora apelante, respecto de la firma del contrato base de la acción del 9 (nueve) de marzo del 2007 (dos mil siete), y del convenio modificatorio, del 4 (cuatro) de febrero de 2011 (dos mil once), respecto de **la confesión expresa del ahora apelante**, derivada del escrito de contestación, y no con base en la prueba confesional por posiciones que no fue desahogada en autos, como inexactamente refiere el disconforme; como se obtiene de la siguiente transcripción:

“**CONFESIONAL EXPRESA.-** Que se hace consistir en el consentimiento del demandado el **C. ******* al reconocer que firmó Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, de fecha 09 de Marzo de 2007 y por tanto reconoce el adeudo que tiene con mi representada, en su contestación de hecho de la demanda. Probanza la cual se valora de conformidad con los numerales 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado”

“**CONFESIONAL EXPRESA.-** Que se hace consistir en el consentimiento del demandado el **C. ******* al reconocer que firmó el Convenio Modificatorio y Ratificación de Garantía Hipotecaria al Contrato de crédito original, de fecha 04 de Febrero de 2011 y por tanto reconoce la modificación del plazo originalmente otorgado, así como la forma de calcular los intereses y la forma de hacer los pagos mensuales que tiene con mi representada, ratificando la garantía hipotecaria, en su contestación de hecho de la demanda. Probanza la cual se valora de conformidad con los numerales 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.”

--- Por otra parte, es inoperante el agravio **9 (noveno)**, relativo a que en la sentencia recurrida se omitió señalar que la cédula hipotecaria está **caduca**, ya que tiene fecha 9 (nueve) de noviembre de 2016 (dos mil dieciséis), y se le notificó hasta el 20 (veinte) de septiembre de 2019 (dos mil diecinueve). -----

--- Es así, porque los artículos 252, 530, 532 y 533 del Código de Procedimientos Civiles, solo establecen la obligación del juzgador, de examinar, para resolver de oficio, si la demanda reúne los requisitos a que se refieren los artículos 247 y 248, para efecto de que si encontrare que está arreglada a derecho, la admitirá, mandando correr traslado a la persona o personas contra quienes se proponga y se les emplaze para que la contesten dentro del plazo que proceda; dictando auto dando entrada a la demanda y admitiendo la vía hipotecaria, el cual deberá contener, mandamiento en forma para la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria; Orden de que a partir de la fecha en que se entregue al deudor la cédula hipotecaria, quede la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y todos los objetos que con arreglo a la escritura, y conforme al Código Civil deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor; Orden para que en su caso el deudor contraiga la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada y de sus frutos, o para que, si lo permite la escritura de hipoteca, se haga el nombramiento y designación de depositario en el acto de la diligencia; Orden de que se proceda al avalúo de la finca hipotecada, y en su caso, de que las partes designen peritos valuadores; Orden de que se corra traslado de la demanda al deudor y se le emplaze para contestarla en el plazo de diez días; y, Si en el título base de una acción hipotecaria se advierte que hay otros acreedores de igual clase, en el mismo auto el juez mandará notificarles la cédula hipotecaria para que usen de sus derechos conforme a la ley; que la cédula hipotecaria contendrá una relación sucinta de la demanda y del título en que se funde y concluirá con el nombramiento expreso y

terminante de que la finca queda sujeta a juicio hipotecario; que se expedirá la cédula por quintuplicado para el efecto de que se envíen dos tantos a la oficina del Registro Público de la Propiedad para su inscripción, de los cuales, una copia quedará en el Registro, y la otra, con la anotación de inscripción, se agregará a los autos. Un ejemplar se entregará al actor, otro al demandado al ejecutarse el auto que dé entrada a la demanda en la vía hipotecaria, y el último para su publicación en un periódico local, y si fueren varias las fincas hipotecadas que sean materia de la acción, en el mismo juicio, se expedirán cédulas hipotecarias en la forma que este artículo previene, para cada una de ellas. -----

--- Concluyéndose de lo anterior, que si los numerales citados no establecen la obligación de actualizar las cédulas hipotecarias a la fecha del emplazamiento, el agravio resulta inoperante. -----

--- Por otra parte, es infundado también, lo afirmado por el recurrente en el agravio **2 (segundo)**, en la parte relativa a que la acción es improcedente, porque -dice- que si bien es cierto que el crédito consta en escritura pública debidamente registrada, no es de plazo cumplido.-----

--- Es así, porque de conformidad con lo dispuesto por los artículos 530, 531, 532, 535, 536, 539, 540, 541 y 542 del Código Procedimientos Civiles del Estado, la acción hipotecaria se puede ejercer para demandar el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice y tiene por objeto obtener el pago de la obligación garantizada con ésta. Que la acción de pago por la vía hipotecaria procede contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado, ya sea que se trate del mismo deudor hipotecario o de un tercero, porque la facultad que se otorga a su titular el derecho real de hipoteca es

que, en caso de incumplimiento, pueda reclamar el valor del inmueble de quien resulte propietario, aunque no se trate del deudor principal, en el entendido de que, cuando el titular del inmueble hipotecado es distinto al deudor principal, la obligación del titular del inmueble se limita al valor del inmueble, de manera que con el precio que se obtenga de su venta se cubra hasta donde alcance la obligación principal. -----

--- En consecuencia, para ejercitar la acción real hipotecaria, para el cobro de un crédito garantizado con hipoteca, el acreedor sólo se debe acreditar los siguientes elementos:

1. Que el crédito (contrato de hipoteca) conste en escritura pública o en escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y;
2. Que el crédito (contrato de hipoteca) sea plazo cumplido o exigible en los términos pactados o las disposiciones legales aplicables.

--- Tales elementos, como acertadamente lo consideró el inferior en grado, quedaron acreditados en el juicio de origen, pues con los documentos base de la acción, se demostró la existencia del crédito con garantía hipotecaria celebrado en escritura pública debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas; asimismo, al no haber probado el demandado que pagó las amortizaciones del crédito en los términos pactados, se acreditó **la causa de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pactado** en la cláusula Décima Primera inciso b), del contrato base de la acción de fecha 9 (nueve) de marzo de 2007 (dos mil siete), contenido en la escritura número 14,655 (catorce mil seiscientos cincuenta y cinco), en la que se pactó, que el acreditante podrá dar

por vencido anticipadamente el contrato, y por 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 a su cargo, en especial... “b) si deja 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”.....

--- Además, porque del convenio modificatorio del 4 (cuatro) de febrero de 2011 (dos mil once), en la cláusula décima novena, ambas partes acordaron que “en caso de incumplimiento de cualquiera de ellos, el acreditante tendrá la facultad de dar por vencidos anticipadamente dichos contratos, incluyendo el presente convenio y hacer exigible el pago total de los mismos”; y en la cláusula Vigésima, establecieron: “El otorgamiento del presente convenio no implica acción al crédito a que se refiere el capítulo de antecedentes de este convenio. Por tanto, dicho crédito subsiste en todos sus términos, condiciones, obligaciones y garantías con toda su fuerza u valor legal, en todo aquello que no se oponga al presente convenio...” ..

--- Luego, no tiene razón el apelante, respecto a que la acción para solicitar el vencimiento anticipado, surge a partir de que se obtiene la declaración judicial y no antes, porque el derecho a exigir el pago en la vía especial hipotecaria surge a partir de que se incumple con la obligación de pago, por lo que, si el acreedor hizo valer el derecho que la ley procesal le otorga sin necesidad de colmar condición alguna, pues el deudor obtuvo un crédito garantizado con hipoteca y se obligó a cubrirlo en los términos y plazos que convino con el acreditante, implica que ante el incumplimiento de pago del deudor, el

acreedor puede exigir su pago en la vía especial hipotecaria, sin más requisitos que los que la ley prevé para su procedencia. -----

--- De lo anterior se concluye, que para tramitar en la vía especial hipotecaria el pago de un crédito exigible, inclusive el vencimiento anticipado del contrato, será suficiente con que el acreedor solicite el pago o prelación de un crédito de plazo cumplido o exigible en los términos convenidos, y que éste conste en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y en la especie, tales requisitos fueron plenamente acreditados por la parte actora. -----

--- Así, es infundado el **agravio 4 (cuarto)**, en el que aduce en esencia, que el juzgador omitió analizar lo señalado por el actor en el punto IX de hechos, ya que en el escrito inicial de demanda, reclama cantidades del contrato original y después las reclama en el contrato modificatorio, por lo que existe oscuridad e incertidumbre sobre las pretensiones que reclama en el juicio. -----

--- Así se considera, porque contrario a lo que sostiene el inconforme, no existe confusión en cuanto a las prestaciones reclamadas por el actor, las cuales quedaron claramente especificadas, respecto del capital e intereses, en los incisos a), y b), del escrito de demanda, sin que sea óbice a lo anterior, que en el hecho marcado con el número IX, refiera que en el convenio modificatorio el demandado reconoció la cantidad de \$633,458.23 (seiscientos treinta y tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 23/100 moneda nacional), porque en el hecho XVI, se precisó que de la cantidad reconocida en el convenio modificatorio, la ahora demandada abonó a capital la cantidad de \$34,583.18 (treinta y cuatro mil quinientos ochenta y tres pesos 18/100 moneda nacional), por lo que el saldo a capital quedó

en la cantidad de \$590,875.05 (quinientos noventa y ocho mil ochocientos setenta y cinco pesos 05/100 moneda nacional).-----

--- Así también, respecto de la cantidad de \$18,723.39 (dieciocho mil setecientos veintitrés pesos 39/100 moneda nacional), que por concepto de intereses ordinarios vencidos reclamó en el inciso b) de prestaciones, en el hecho XVI estableció la forma en que, conforme a la cláusula segunda del convenio modificatorio, computó dicho interés, para determinar la cantidad que por tal concepto reclama. -----

--- De lo que se concluye, que contrario a lo afirmado por el recurrente, no existe confusión respecto a las prestaciones reclamadas por el actor, por lo que, se estima correcta la determinación del A quo, de condenarlo a pagar las cantidades que por concepto de suerte principal e intereses moratorios vencidos, precisó en los resolutivos tercero y cuarto de la sentencia. -----

--- En otro orden de ideas, es **fundado el agravio 3 (tercero)**, únicamente por cuanto a que el Juez omitió estudiar la figura jurídica de la usura, al condenarlo al pago de intereses. -----

--- Es así, porque de la sentencia se advierte tal omisión, ya que de acuerdo a lo dispuesto 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las autoridades jurisdiccionales, en el ámbito de sus competencias tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, lo que les faculta a efectuar el control de convencionalidad ex officio, aún ante la falta de petición de parte sobre el tema; de ahí que, considerando que la autoridad judicial tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano de la parte demandada a no sufrir usura, a través del estudio oficioso que determine si los intereses pactados en cualquier tipo de contrato resultan excesivos o no, para en su caso

--- Consta también, que en el convenio modificatorio exhibido por la actora como base de su acción, en la cláusula sexta, se estableció:

“SEXTA.- INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS.- EL “ACREDITADO” SE OBLIGA A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR MENSUALIDADES VENCIDAS, INTERESES ORDINARIOS SOBRE LOS SALDOS INSOLUTOS DEL ADEUDO RECONOCIDO EN LOS PLAZOS SEÑALADOS PARA LOS PAGOS MENSUALES EN LA CLAUSULA SEGUNDA DE ESTE CONVENIO MODIFICATORIO, CONFORME A LO SIGUIENTE: POR LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CRÉDITO SE **APLICARÁ UNA TASA ANUALIZADA DEL 11.50% (ONCE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) EN ADELANTE LA “TASA DE INTERES ANUAL”). A PARTIR DEL MES TREINTA Y SIETE DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y HASTA EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO RECONOCIDO, SE APLICARÁ UNA TASA ANUALIZADA DEL 13.50% (TRECE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO), MISMA QUE PODRÁ SER OBJETO DE DESCUENTO CON BASE EN LA PUNTUALIDAD CON QUE EL “ACREDITADO” EFECTUE SUS PAGOS CONFORME A LO SIGUIENTE:**

a) SI EL “ACREDITADO” EFECTUARA SU PAGO MENSUAL EN FORMA COMPLETA, PUNTUAL Y CONSECUTIVA DURANTE LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES DE VIGENCIA DEL CONVENIO, EL “ACREDITANTE” DESCOTARÁ UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL A LA “TASA DE INTERES ANUAL” APLICADA POR LOS TREINTA Y SEIS MESES EN LA INTELIGENCIA DE QUE LA TASA DE INTERES ANUAL A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO”, NO SERÁ INFERIOR AL 11.00 % (ONCE POR CIENTO).

b) EN FORMA ANUAL LOS DESCUENTOS SUBSECUENTES SERÁN REVISADOS POR EL “ACREDITANTE” DE TAL FORMA QUE SI EL “ACREDITADO” HUBIERA EFECTUADO SU PAGO MENSUAL EN FORMA COMPLETA, PUNTUAL Y CONSECUTIVA DURANTE LOS DOCE MESES ANTERIORES A LA REVISIÓN, SE DESCOTARÁ UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL A LA “TASA DE INTERES ANUAL” APLICANDA AL MES INMEDIATO ANTERIOR EN LA INTELIGENCIA DE QUE “LA TASA DE INTERÉS ANUAL” A PAGAR AL “ACREDITANTE” POR EL “ACREDITADO” NO SERÁ INFERIOR AL 11.00% (ONCE POR CIENTO).

c)- SI DURANTE EL PERIODO DE LOS PRIMEROS TREINTA Y SEIS MESES O EN CUALQUIER OTRO PERIODO EL "ACREDITADO" TUVIERA UNO O MÁS ATRASOS EN LOS PAGOS MENSUALES , "EL ACREDITADO" Y EL "ACREDITANTE" ACUERDAN EXPRESAMENTE QUE LA TASA DE INTERES ANUAL APLICABLE SE INCREMENTARÁ EN UN CUARTO DE PUNTO PORCENTUAL, RESPECTO DE LA TASA DE INTERES APLICADA EN EL MES INMEDIATO ANTERIOR, MISMA QUE NO PODRA SER SUPERIOR A LA TASA DEL **13.50 (TRECE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO)**.

d) EN CASO DE QUE EN CUALQUIER MOMENTO EL "ACREDITADO" TUVIERA TRES O MÁS PAGOS VENCIDOS (ATRASO MAYOR A NOVENTA DIAS), PERDERA EL DERECHO A RECIBIRK DESCUENTOS SUBSECUENTES EN LA TASA DE INTERES ANUAL , POR LO QUE A PARTIR DE ESE MOMENTO QUEDARIA SIN EFECTOS EL INCISO b) DE ESTA CLAUSULA, EN EL ENTENDIDO DE QUE EL ACREDITADO CONTINUARA SUJTANDOSE A LO ESTABLECIDO EN EL MENCIONADO INCISO c) DE ESTA CLAUSULA.

TODA TASA DE INTERES QUE SE COBRE POR DEBAJO DEL 13.50% (TRECE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO) SERA CONSIDERADA COMO UN DESCUENTO EFECTUADO POR EL "ACREDITANTE" A FAVOR DEL "ACTEDITADO".

LOS INTERESES SE CALCULARÁN MULTIPLICANDO LA TASA DE INTERES ORDINARIA VIGENTE EN ESE MOMENTO POR EL SALDO INSOLUTO DEL ADEUDO RECONOCIDO Y SE DIVIDE ENTRE TRESCIENTOS SESENTA Y SE MULTIPLICA POR EL NÚMERO DE DÍAS TRANSCURRIDOS EN EL PERIODO DE COMPUTO DE INTERESES.

EL PRIMER PERIODO CONFORME AL CUAL SE CALCULARÁN LOS INTERES DEL SALDO INSOLUTO DEL ADEUDO RECONOCIDO EN ESTE CONVENIO COMENZARA EL DIA 17 (DIECISIETE) DEL MISMO MES EN QUE SE FIRME ESTE CONVENIO O DEL MES SIGUIENTE, EN CASO DE QUE A LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA SEA EL DIA 17 (DIECISIETE) O POSTERIOR A DICHO DÍA; LOS SIGUIENTES PERIODOS DE INTERESES COMENZARÁN EL DÍA SIGUIENTE AL ÚLTIMO DÍA DE PERIODO DE INTERESES ANTERIOR Y CONCLUIRA EN LOS MISMOS TÉRMINOS DEL PRIMER PERIODO.

SI EL ACREDITADO INCURRE EN MORA EN EL PAGO DE LAS MENSUALIDADES PACTADAS, ASI COMO EN CUALQUIER

OTRA OBLIGACION A SU CARGO, QUE SE CAUSE POR EL ADEUDO RECONOCIDO AQUI FORMALIZADO, EL "ACREDITANTE" APLICARA INTERESES MORATORIOS IGUALES A LOS QUE RESULTEN DE MULTIPLICAR POR UNO PUNTO CINCO VECES LA TASA DE INTERES ORDINARIA VIGENTE EN ESE MOMENTO A QUE SE REFIERE ESTA CLAUSULA, DURANTE EL TIEMPO EN QUE LA MORA SUBSISTA.

LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS SE CALCULARAN SOBRE LA BASE DE UN AÑO DE TRESCIENTOS SESENTA DIAS Y SOBRE LOS DIAS EFECTIVAMENTE TRANSCURRIDOS.

EL "ACREDITANTE" NO PODRA SOLICITAR EL COBO DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y EN SU CASO MORATORIOS QUE SE GENEREN POR ADELANTADO, LOS CUALES SIEMPRE DEBERAN PAGARSE POR PERIODOS VENCIDOS Y EN LAS MISMAS FECHAS EN QUE SE EFECTÚEN LOS PAGOS MENSUALES, SEGUN LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE CONVENIO Y EN ESTA MISMA CLÁUSULA."

--- De la anterior transcripción se advierte, que las partes pactaron por los primeros 36 (treinta y seis) meses de vigencia del crédito **una tasa anualizada del 11.50% (once punto cincuenta por ciento)** y que a partir del mes 37 (treinta y siete), dicha tasa de interés podría ser objeto de descuento o incremento considerado la puntualidad con que el "acreditado", realice los pagos del crédito; asimismo acordaron que los incrementos subsecuentes serán revisados por el "acreditante" en forma anual durante la vigencia del crédito, de tal suerte que si el "acreditado" tuviera dos o más atrasos (noventa días) en los pagos mensuales del crédito durante los doce meses anteriores a la revisión, la "la tasa se interés anual" aplicada en dicho periodo se incrementará en un cuarto de punto porcentual, siendo aplicable este incremento durante el año siguiente al que fue objeto de revisión, lo anterior, en el entendido de que la "tasa de interés anual" a pagar al

“acreditante” por el “acreditado”, no podrá ser superior a la tasa del **13.50 % (TRECE PUNTO CINCUENTA POR CIENTO)**. -----

--- Así, de la sentencia recurrida y de las constancias de autos se desprende, que el juzgador al condenar al actor al pago de los intereses ordinarios vencidos, los cuales se cuantificaron por el actor en la cantidad de \$18,723.39 (dieciocho mil setecientos veintitrés pesos 39/100 moneda nacional), y los que se sigan venciendo, hasta el pago total del adeudo; se concluye que la tasa de interés ordinario que se le está aplicando a los demandados es la del **11.50% (once punto cincuenta por ciento)** anual en los primeros 36 (treinta y seis) meses, y, a partir del mes 37 (treinta y siete) y hasta el pago total del adeudo, a la tasa anual del **13.50% (trece punto cincuenta por ciento)**, conforme a lo pactado en el contrato de apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria de fecha el 9 (nueve) de marzo de 2007 (dos mil siete), y su convenio modificatorio y ratificación de garantía hipotecaria, del 4 (cuatro) de febrero de 2011 (dos mil once). -----

--- Luego, si consideramos como hecho notorio, que de la lectura de la página oficial del Banco de México <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.doaccion=consultarSeries>; y la información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, en el mes de junio de dos mil dieciséis, en que se volvió exigible el pago anticipado del crédito, ante la falta de pago de la amortización correspondiente, se obtiene que el CAT (costo anual total) de créditos a los hogares garantizados con hipoteca, oscilaba entre un **10.60%** (diez punto sesenta por ciento) y un **16.67%** (dieciséis punto sesenta y siete por ciento) anual. -----

--- El CAT, de acuerdo con la definición que otorga el Banco de México en su página oficial, es un indicador del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero de créditos aunque sean de plazos y periodicidades distintas e incluso de productos diferentes, con el fin de informar al público y promover la competencia, mismo que incorpora todos los elementos que determinan el costo de un crédito, como son: la tasa de interés, las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, excepto el IVA aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago; aspectos que lo convierten en la referencia porcentual más alta que debe regir en un tipo de crédito determinado.-----

--- De ahí que, si en el contrato de apertura de crédito base de la acción en la cláusula tercera se pactó el pago de intereses ordinarios, y en el convenio modificadorio en su cláusula sexta, se convino el pago de intereses ordinarios hasta el mes treinta y siete a una tasa anualizada del **11.50% (once punto cincuenta por ciento)**, y que aún y cuando dicha tasa puede ser objeto de incremento o disminución, ésta no podrá ser superior al **13.50% (trece punto cincuenta por ciento)** anual.-----

--- De lo anterior se concluye, que el pacto de interés ordinario pactado en los contratos base de la acción **no es usurario**, ya que se encuentra dentro de los parámetros que como mínimo (**10.60%**) y máximo (**16.67%**) han sido proporcionados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada, lo que torna inoperante el agravio en estudio. -----

--- Cobra aplicación a lo anterior la jurisprudencia, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 882, Registro digital:2013075, cuyo rubro y texto establece:

“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.”

--- Para concluir lo anterior, se tomó en cuenta el acreditamiento del tipo de relación entre las partes, la calidad de los sujetos que intervinieron en la suscripción del contrato base de la acción, la finalidad del crédito, el monto, el plazo, la existencia de garantías para el pago y las condiciones del mercado para operaciones similares, como parámetros guía que permiten determinar, como ya se dijo, que la tasa ordinaria pactada entre las partes no posee el carácter de notoriedad usuraria, confirmándose el pago de los intereses ordinarios pactados en la medida del contrato, sin que por otro lado aparezca de autos probado que se haya abusado de la inexperiencia o necesidad pecuniaria del demandado.-----

--- En otro orden de ideas, contrario a lo afirmado por el recurrente, de la sentencia recurrida no se advierte que se hubiera establecido condena en su contra, al pago de los intereses moratorios, en virtud de que no formaron parte de la litis, al no haber sido reclamados por la actora en el capítulo de prestaciones de la demanda. -----

--- Atento a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se confirma la sentencia del nueve de marzo de dos mil veintiuno y su aclaración del día veintiséis del mismo mes y año, dictadas por el C. Juez Sexto de Primera Instancia Familiar, habilitado en materia Civil, del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas. --

--- Así, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, al existir dos

sentencias sustancialmente coincidentes en contra de la parte demandada apelante, se le condena al pago de gastos y costas en ambas instancias. -----

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Se declaran fundados pero inoperantes por una parte, e infundados por otra, los agravios vertidos por la parte demandada apelante, contra la sentencia del nueve de marzo de dos mil veintiuno y su aclaración del día veintiséis del mismo mes y año, dictadas por el C. Juez Sexto de Primera Instancia Familiar, habilitado en materia Civil, del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas. -----

--- **SEGUNDO:** Se confirma la sentencia a que alude el punto resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO:** Se condena al demandado apelante al pago de costas de ambas instancias.-----

--- **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 **Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez,** siendo presidenta la primera y ponente el tercero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada Presidente.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez. Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado. Magistrado ponente.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

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

La Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, Secretaria Projectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 328 (TRESCIENTOS VEINTIOCHO), dictada el JUEVES, 25 DE NOVIEMBRE DE 2021, por los Magistrados Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez, constante de 55 (cincuenta y cinco) 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 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.