

**--- RESOLUCIÓN: 333 (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES)**

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (25) veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno (2021).-----

--- **V I S T O** para resolver el toca **318/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado \*\*\*\*\*, contra la sentencia de (09) nueve de octubre de dos mil veinte (2020), dictada por el Secretario de Acuerdos, encargado del Despacho por Ministerio de Ley, Adscrito al Juzgado Primero de Primera Instancia Civil, con residencia en el Quinto Distrito Judicial de Reynosa, Tamaulipas, en el expediente \*\*\*\*\*, relativo al Juicio Especial Hipotecario, promovido por la Moral \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*; y,-----

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

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

*“--- PRIMERO.- Ha procedido el presente Juicio Especial Hipotecario promovido por el LIC. \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\*\*\*, en contra del C. \*\*\*\*\*, en virtud de que la parte actora acreditó los elementos base de la acción, y el demandado no acreditó sus excepciones, por tanto.*

*--- SEGUNDO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de Apertura de Crédito base de la acción, contenido en la escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha nueve de septiembre del dos mil diez, debidamente inscrita ante la dirección del Registro Público de la Propiedad, BAJO LA FINCA NO. \*\*\*\*\*, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.*

*--- TERCERO.- Se condena al demandado el C. \*\*\*\*\*, a pagar a la actora, la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de capital vencido.*

*--- TERCERO.- Se condena al demandado el C. \*\*\*\*\*, al pago de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de Intereses Ordinarios, de conformidad con lo establecido en el Contrato*

*base de la acción, más los que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo.*

*--- CUARTO:- Se condena al demandado al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de Intereses Moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la totalidad del adeudo, pactados en el Contrato base de la acción.*

*--- QUINTO:- Se condena al demandado al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de Comisiones, vencidos y que se sigan venciendo hasta la totalidad del adeudo, pactados en el Contrato base de la acción.*

*--- SEXTO.- Se condena al demandado al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de Primas de Seguros, de conformidad con lo pactado en el Contrato base de la acción.*

*--- SÉPTIMO.- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, previa su regulación en la vía incidental.*

*--- OCTAVO.- Se concede a demandado el término de cinco días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que dé cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado, y en caso de no hacerlo, hágase trance y remate de bien materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora.*

*--- NOVENO:- 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 A LAS PARTES...”.*

**--- SEGUNDO.** Notificada que fue la sentencia de primer grado a las partes, el demandado \*\*\*\*\*, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido por el juez en efecto devolutivo mediante proveído de (12) doce de febrero de dos mil veintiuno (2021). El juzgado de origen remitió los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado con el oficio \*\*\*\* de (27) veintisiete de septiembre

del año en curso. Por acuerdo plenario de (12) doce de octubre último, fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación. Se radicó el toca al día siguiente, habiéndose tenido al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.-----

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y, -----

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

--- **PRIMERO.** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del 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 del Estado.-----

--- **SEGUNDO.** El demandado **\*\*\*\*\***, aquí apelante, manifestó vía electrónica sus conceptos de agravio, mediante escrito de (09) nueve de febrero de dos mil veintiuno (2021), que obra agregado al presente toca a fojas 6 a la 13, y que hace consistir en lo que a continuación se transcribe:

**“AGRAVIOS**

**1.- Causa agravios a mi representada la sentencia dictada en el juicio principal, en lo particular el análisis de la vía que realiza el juzgador de primera instancia, la cual se debe de observar de oficio por parte de la autoridad, en lo particular en lo señalado en la sentencia, y que dice: “(Se transcribe)”. Lo anterior encontrando fundamento en los artículos 530 y 470 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas. Sin embargo, en las prestaciones reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda, tenemos que como acción principal identificada con el inciso A), solicita LA DECLARACIÓN JUDICIAL DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre su poderdante y mi representado.**

**Con lo anterior, y derivado del estudio armónico realizado a las prestaciones reclamadas en el juicio principal, en lo particular la principal e identificada como inciso A), así como en la observancia del documento base de la acción, se advierte que la celebración del contrato entre el banco actor y el demandado, es un contrato de apertura de crédito.**

**Lo anterior deviene en consecuencia C. Magistrado que en el presente asunto existe un inminente error en la vía por la parte actora y sostenida por el tribunal. Arribando a tales conclusiones ya que el documento base de la acción, como lo expone el actor en su escrito de demanda y se observa en las documentales agregados en autos, representa un contrato de apertura de crédito que se encuentra regulado por el artículo 291 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, es decir, su naturaleza es mercantil.**

**En ese sentido, el criterio 2018925 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, señala específicamente que, al no existir en la Ley de Instituciones de Crédito o el Código de Comercio un vía especial para demandar la terminación anticipada de un contrato de apertura de crédito celebrado por una institución bancaria, es procedente la vía oral mercantil, atento a la cuantía del presente asunto, pues resulta procedente que debe ajustarse a la naturaleza del acto, para poder ejecutar la acción buscada. Criterio el cual no deja lugar a interpretaciones.**

**Robustece lo anterior el criterio 2018925 emitido por los tribunales colegiados de circuito, y que resulta procedente al presente caso en concreto. VÍA ORAL MERCANTIL. PROCEDE PARA RECLAMAR EL PAGO DE PRESTACIONES DERIVADAS DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CELEBRADO CON UNA INSTITUCIÓN BANCARIA, ATENTO A LA CUANTÍA DEL ASUNTO, SI LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO NI EL CÓDIGO DE COMERCIO PREVÉN UNA VÍA ESPECIAL PARA DEMANDAR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA. (Se transcribe).**

**Situación que además fuera de conocimiento a la autoridad mediante el escrito de alegatos correspondiente, sin embargo en la sentencia anunciada, no existe determinación expresa, ni una estructura lógica jurídica que supere lo anteriormente descrito, pues como quedo señalado, la vía correcta por para desahogar el procedimiento de anticipación anticipada de un contrato de apertura de crédito, es la oral mercantil.**

*Es necesario precisar C. Magistrado, que robustece lo anterior lo mencionado por el artículo 75 del Código de Comercio vigente, al señalar que: Artículo 75.- (Se transcribe).*

*De la lectura armónica del artículo anteriormente descrito, tenemos entonces que el banco realiza una operación mediante el contrato de apertura de crédito, el cual se encuentra regulado en artículo 291 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por lo que en consecuencia, y si los artículos anteriormente descrito señalan la naturaleza de los actos de las instituciones de crédito, y la naturaleza de la ley en donde se encuentra regulado en lo particular el contrato que el actor solicita se tenga por anticipado su vencimiento, no queda lugar a dudas que la vía oportuna para dirimir todo lo relacionado con las prestaciones solicitadas por el actor, es la vía mercantil.*

*No pasa por alto señalar C. Magistrado, que el actor recarga su acción en un procedimiento civil, es decir la vía especial hipotecaria, sin embargo ante la naturaleza de la institución y la búsqueda de la acción principal de declarar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito, tenemos que la vía oportuna es la mercantil, y suponiendo sin conceder que la operación bancaria sea recargada en un acción civil, el artículo 1050 del código de comercio no deja lugar a dudas en señalar que es la vía mercantil la oportuna, al disponer que: Artículo 1050.- (Se transcribe).*

*Por lo anterior, es que tenemos C. Magistrado un inminente error en la vía, ya que lo aquí señalado, así como en los alegatos ofrecidos en el juicio principal, no fueron observados por el Juez de primera Instancia, y que causa agravios directos a los derechos humanos de mi representado, al tener por terminado anticipadamente un contratado de naturaleza mercantil, mediante la vía civil, contrario a lo dispuesto por los artículos 1 y 17 Constitucional, así como los criterios anteriormente descrito, y los preceptos legales anunciados.*

*2.- Suponiendo sin conceder que esa Sala en la que se actúa encuentre ajustada a derecho la vía del juicio principal, en consecuencia causa agravios a mi representada la sentencia dictada en el juicio principal, en lo particular la concesión de valor probatorio pleno por parte del tribunal, a la documental identificada como estado de cuenta certificado y tablas de amortización.*

*Lo anterior, en virtud que el tribunal le otorga valor probatorio pleno al señalar en su sentencia lo siguiente: Manifestación que deviene insuficiente para desestimar el valor probatorio de dicha documental toda vez que no va encaminada al contenido del estado de cuenta certificado en si mismo, sino a la forma en la que dicho documento fue propuesto como prueba por parte del actor, por lo que se estima que en todo caso, el demandado debió impugnar el auto que tuvo por admitida dicha probanza, en la forma que legalmente procediera, lo que no consta en autos hubiera hecho; sustentando lo anterior en los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Sin embargo en el estudio de las constancias del expediente, en fecha 10 de agosto de 2020, el juez de primera instancia tiene por objetando las documentales exhibidas por la parte actora en cuanto a su alcance y valor probatorio, derivado del escrito presentado, objeción que se realizara dentro de otras cosas, de la siguiente manera:*

*“No pasando por alto que la presente objeción se realizar en el sentido de no admitir ni reconocer expresamente el contenido de la prueba documental privada que se objeta, con fundamento en el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.”*

*Por lo anterior, es claro C. Magistrado que el Juez de primera instancia no estudió de manera oportuna todas las actuaciones dentro del expediente, así como tampoco puso especial atención a las objeciones realizadas por el suscrito, pues contrario a lo señalado en la sentencia, esta parte demandada si objeta de manera oportuna la forma del ofrecimiento de la prueba privada ofrecida por el actor así como el alcance que le busca dar la parte actora, derivando con esto un agravio directo a mi representado, pues al dejar de observar las constancias del expediente en el que se objeta las pruebas, para que surta los efectos del artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, se violenta precisamente lo dispuesto por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone que: ARTÍCULO 398.- (Se transcribe).*

*Es por lo anterior que la manifestación del Juez de primera instancia al señalar que se otorga valor probatorio pleno a la prueba mencionada, por no impugnar la forma de ofrecimiento, causa agravios directos a mi representada, pues es el sustento*

*de toda su razonamiento para decretar la procedencia de la acción planteada por el autor, aun y cuando de los autos se actualiza que el suscrito oportunamente objetó las documentales con el sentido de no admitir ni reconocer expresamente el contenido de la prueba documental privada, precisamente para que no consiga los alcances legales que el juzgador le otorgó.*

*Sin embargo el juzgado desatiende el procedimiento al no dar una lectura íntegra de sus constancias, y decretar la validez probatoria de un documento aun y cuando fuera objetado en tiempo y forma, por lo que el actor debió de adinricular la prueba con otras diversas, a fin de demostrar su contenido, como lo narra el artículo 398 anteriormente descrito, sin embargo el juzgado no observó lo anterior, causando un agravio directo a mi mandante, al ignorar las objeciones realizadas oportunamente.*

*No pasa por alto C. Magistrado, que derivado de la lectura del artículo 398 anteriormente transcrito, basta y sobra con que la objeción se realiza para que el documento privado pierda su valor probatorio pleno, y deba ser demostrada con diversos medios de convicción, y no exige un procedimiento especial dentro del juicio para que surta sus efectos.*

*Por lo anterior, es que tenemos C. Magistrado una violación directa por la inobservancia de las constancias por parte del Juez de primera instancia, y que causa agravios directos a los derechos humanos de mi representado, al otorgar valor probatorio pleno a una documental privada que fuera objetada oportunamente, y que el actor no ofreciera diversas pruebas a fin de demostrar su contenido.*

*3.- Causa agravios directos el señalamiento de declarar dentro de la sentencia, de improcedente la Excepción de Carencia de Acción y Derecho para Demandar y la de Obscuridad ofrecida por mí representado, mismas que se apelaran en el presente agravio, toda vez que guarda estrecha relación entre sí.*

*Señala el Juzgado de primera instancia en su sentencia en cuanto a la excepción de Carencia de acción y derecho para demandar, lo siguiente:*

*“Dicha Excepción se declara improcedente en razón de que contrario a lo expuesto, esta autoridad que ahora resuelve, estima que los hechos de la demanda fueron narrados de*

*manera clara y sucinta satisfaciendo los supuestos del artículo 247 del Código Adjetivo Civil, hechos lo cuales al ser analizados en conjunto, así como las prestaciones reclamadas, resultan claros para establecer las pretensiones de la accionante, por lo que no se estima se haya dejado en estado de indefensión a la parte demandada”.*

*Sosteniendo la improcedencia de la excepción al manifestar que: Por último, se abunda al respecto que la argumentación que vierte el demandado, relativo a la supuesta ineficacia del estado de cuenta certificado, resulta insuficiente para restarle valor probatorio, toda vez que la certificación que realiza el Contador facultado de la parte actora contienen datos suficientes que lo identifican plenamente con el Crédito que le fuera otorgado al demandado.*

*En cuanto a la excepción de Obscuridad, la desestima al señalar que: (Se transcribe).*

*Excepciones las cuales se recargaron en la contestación de hechos de la demanda, en la que expresamente se señala que el actor tiene la obligación de narrar de manera clara y suscita las fechas en las que supuestamente el demandado dejó de realizar los pagos puntuales, para que se actualicen los supuestos del contrato de apertura de crédito, sin embargo esa narrativa no existe, y el actor la recarga en una documental anexada a la demanda, que fuera objetada en cuanto alcance y contenido oportunamente, como fuera descrito en el numeral 2 del capítulo de agravios del presente escrito.*

*Razonamiento anterior el cual encuentra sustento en el artículo 247 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado, que dispone: ARTÍCULO 247.- (Se transcribe).*

*Narración que resulta obligatorio para la parte actora, y que al no hacerlo, trasciende en la procedencia de las excepciones planteadas, pues contrario a lo que aduce la sentencia, el actor no describe de manera clara y sucinta los supuestos adeudos que motivaron su acción, teniendo en consecuencia su improcedencia, pues en su narrativa debió dejar en claro todas y cada una de las obligaciones que supuestamente se dejaron de cumplir, para hacer de conocimiento no solo a esta parte demandada, sino también al tribunal las supuestas faltas, y crear convicción en el juzgador si las condiciones que se determinaron en el contrato celebrado se actualizaron, para*

*poder requerir el vencimiento anticipado, situación la cual no sucedió en el presente procedimiento.*

*Es necesario precisar C. Magistrado, que el demandado en su escrito de contestación de demanda, expresamente le señala al juzgador lo siguiente:*

*Y ante tales omisiones, y que resultan necesarias al constituir un requisito para la acción de vencimiento anticipado intentada, la acción resulta improcedente, pues como se ha comentado, los hechos constitutivos de esta deben precisarse y no inferirse de las pruebas que se acompañen, por que ello implica dejar sin defensa a la parte demandada, al imposibilitarla para defenderse adecuadamente en contra de un instrumento técnico, como lo es la certificación contable anexada, y que puede ser materia de prueba en la etapa procesal correspondiente, por lo que previo a la integración de la relación jurídica procesal, es necesario que la actora precise la exigibilidad del adeudo.*

*Situación que resulta obligatoria para la parte actora, en el sentido de exponer de manera clara y oportuna los hechos constitutivos de su acción y no inferirlos de una prueba ofrecida, ya que el presente procedimiento jurisdiccional se encuentra regido por el Principio Dispositivo, es decir que la Litis se encuentra concebida en la hipótesis narrada en los hechos de la demanda, en la contestación y desahogo de vista correspondiente, mas no en la interpretación de las pruebas ofrecidas como contenido de una narrativa de hechos, y mucha menos de una prueba técnica contable, que es desconocida por esta parte demandada.*

*Por lo que al no encontrar en la demanda un hecho que narre de manera clara y oportuna los supuestos adeudos, para estar en posibilidad de defensa y que el juzgador conozca las supuestas faltas, basado en el principio aludido, ese tribunal no puede subsanar esa omisión y pronunciarse sobre la trascendencia que pudiera tener el ofrecimiento de la prueba identificada como certificación contable, pues ella implicaría efectuar un análisis oficio a favor de una de las partes, violándose con ello el principio dispositivo del proceso civil, así como los principios de justicia imparcial, progresividad y equidad procesal.*

*Todo lo anterior sustentado en el criterio con número 184367 que a la letra dice:*

**ACCIÓN EJECUTIVA MERCANTIL BASADA EN EL VENCIMIENTO ANTICIPADO POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE**

**APERTURA DE CRÉDITO EN EL QUE SE PACTARON PAGOS PARCIALES. ES IMPROCEDENTE SI EL BANCO NO ESPECIFICA EN SU DEMANDA LA FECHA EN QUE SE DEJARON DE CUBRIR Y CUÁLES FUERON ÉSTOS. (Se transcribe).**

**Sin embargo, y contrario a lo anunciado por el demandado en su contestación de demanda, el Juez de primera instancia si realiza un estudio oficioso al subsanar a favor de la parte actora el numeral 15 del capítulo de hechos de la demanda, pues el actor solo señala un supuesto adeudo, sin embargo no lo narra en cuanto a fechas y vencimiento, sino que redirecciona su narrativa a la documental privada anexada, por lo que no es posible realizar una contestación completa a la demanda, pues el contenido de la prueba privada ofrecida no forma parte de la narración de hechos.**

**Por ello, si el actor omite cumplir con dicha carga de narrar de manera clara y sucinta los hechos constitutivos de su acción, el tribunal no podrá subsanar esta omisión y pronunciarse sobre la trascendencia que pudiera tener el resarcimiento de dicha omisión, pues ello implicaría efectuar un análisis oficioso a favor de una de las partes, violándose con ello el principio dispositivo del proceso civil, así como los principios de justicia imparcial y equidad procesal.**

**Estudio oficioso en favor de la parte actora el cual ocurre en la sentencia, pues el juzgador señala que derivado del certificado contable, el cual lo señala como prueba plena, se puede observar los pagos efectuados, el vencimiento, el pago de intereses, capital vencido, intereses ordinarios y demás, que no fueron incluidos en la narrativa de la demanda, pero que los toma en cuenta al momento de dictar su sentencia, favoreciendo en todo momento a una de las partes, y consolidando en consecuencia el estado de indefensión de mi representado, al no tener oportunidad de manifestar lo que en derecho convenga derivado de esos tópicos, ya que no fueron señalados en la narrativa de demanda.**

**Continua además causando violación directa a mi representado, que el juzgador en su sentencia no fundamenta ni motiva los razonamientos los cuales los hechos constitutivos de la acción fueron deducidos de las pruebas que se ofrecieron, es decir, no realiza un razonamiento lógico jurídico en el que decrete el motivo por el cual no debe observarse el principio dispositivo**

*dentro del procedimiento, alejándose de lo que se planteó en la litis, y que con esa estructura lógica se supere el criterio anteriormente transcrito, así como los principios invocados que rigen en procedimiento.*

*Por lo que es clara las violaciones derivadas de la sentencia al complementar con la figura de la suplencia de la queja los hechos narrativos del actor, principio que no es rector del presente procedimiento, pues como se dijo, en ningún momento se exponen de manera clara y oportuna los pagos efectuados, el vencimiento, el pago de intereses, capital vencido, intereses ordinarios y demás, sin embargo el juzgador si los toma en cuenta al momento de resolver el presente procedimiento, aun y cuando de la simple lectura de la demanda no existen narrados, si no que el juzgador los incluye de una prueba la cual fue objetada en cuanto a su alcance y valor probatorio, y no se da oportunidad de contestarlos de manera oportuna, teniendo en consecuencia la procedencia de las excepciones de Carencia de Acción y Derecho para Demandar y la de Obscuridad, ofrecidas en el escrito de contestación de demanda, contrario a lo que dice la sentencia.*

*4.- Constituye un agravio en contra de mí representada el numeral séptimo del capítulo de Considerandos de la sentencia, en cuanto a la procedencia de la acción planteada por el actor, en lo particular lo siguiente: “(Se transcribe)”.*

*De lo anterior se infiere que el juzgador de primera instancia señala que el segundo hecho constitutivo de la acción presentada por el actor, y derivada del artículo 531 del Código de procedimientos civiles, es procedente por que el demandado no acreditó los pagos.*

*En ese sentido, es necesario puntualizar que el actor acude a ese tribunal solicitando la acción hipotecaria derivada de un incumplimiento anticipado de un contrato de apertura de crédito de naturaleza mercantil, y fundamenta su acción en el artículo 531 del código de procedimientos civiles, que señala lo siguiente: ARTÍCULO 531.- (Se transcribe).*

*En ese sentido, el actor debe de demostrar dos supuestos procesales, siendo el primero que el crédito conste en escritura pública, el cual como quedo fijado en la Litis, es reconocido por el demandado, y como segundo supuesto la anticipación de contrato, siendo esto la acción que plateo en su demanda inicial.*

*Argumentando el actor en su demanda que su representada se reservó la facultad de darlo por anticipado, por supuestos adeudos por parte de mi representado. Por lo anterior, es claro que para que se pueda encuadrar el segundo supuesto del artículo 531, es decir la terminación anticipada del contrato de apertura de crédito, debe demostrarse los supuestos adeudos que anuncia.*

*Situación la cual no se encuentra demostrada en el presente asunto que nos ocupa, pues como quedó demostrado en el numeral que antecede en este capítulo de agravios, el actor no narro los supuestos adeudos en su demanda, y al tener objetada la prueba técnica en la que recarga su acción, su obligación era la de ofrecer diversas pruebas las cuales llevaran a demostrar la verdad de su documental privada que consiste en el Estado de Cuenta certificado y tablas de amortizaciones, de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, situación la cual no ocurre en el presente procedimiento, por lo que en base al artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, el actor no prueba los hechos constitutivos de su acción.*

*Sin embargo, y con la intención de encuadrar la sentencia dictada, la juzgadora señala que se demuestra el segundo requisito de la acción planteada por el actor, porque el demandado no acreditó los pagos vencidos, sin embargo no señala en su sentencia cuales pagos son, donde se encuentran descritos en la Litis y cuáles fueron las fechas de vencimiento, para estar en posibilidad de tener materializados los supuestos que aduce el contrato, es decir, demostrado los adeudos y en ese sentido declarar el vencimiento anticipado del contrato. Teniendo en consecuencia una sentencia deficiente.*

*Es pertinente entonces manifestar por lo aquí descrito, que el actor no acredita en autos del procedimiento el segundo supuesto procesal consagrado en el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles, al no demostrar fehacientemente en primera instancia los supuestos adeudos que intenta mencionar, pero además al objetar oportunamente las pruebas ofrecidas por la actora, en lo particular las documentales privadas, opera el desconocimiento y la no admisión de las mismas de manera plena, por lo que resulta obligatorio por el actor en demostrar su contenido, basados en el principio de el que afirma está*

*obligado a probar, y en ese sentido, no existe constancia alguna que deje un indicio que el actor pudiese demostrar los supuestos adeudos a los que hace referencia, pues como se ha insistido en todo el cuerpo del presente escrito, el actor no narra de manera clara y sucinta el vencimiento de los supuestos pagos, ni las fechas para que puedan operar, y al tener por no reconocida su prueba toral, y que además no la robustece con diversos medios de convicción, no es posible demostrar los supuestos adeudos.*

*Teniendo en consecuencia una interpretación deficiente por parte del juzgado de primera instancia de las constancias del procedimiento, pues si el actor no demuestra el vencimiento de los pagos al tener por objetada su prueba base, y no fueran narrados en la demanda para que se tenga oportunidad de fijar Litis al respecto, no es posible que se materialicen los supuestos del contrato de apertura de crédito, en el sentido de acreditar el vencimiento de los pagos, pues además y como quedo narrado, el juzgador no señala un razonamiento o estructura lógico jurídica que derive en tener por demostrado los vencimientos de pagos, y contrario a esto, traslada la obligación de demostrarlo a la parte demandada los pagos, alejándose por lo dispuesto en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, resaltando además la obligación que le impone al demandado no encuentran una fundamentación y motivación en su sentencia, sino que fueron narrados de manera somera, para cuadrar la supuesta procedencia de la acción.*

*Es por todo lo anterior C. Magistrado que causa agravio directo a mi representado todo lo aquí narrado, ya que de sostenerse la sentencia dictada, se actualizarían todas las violaciones procesales y la no observancia de los hechos y determinaciones de derecho que fueron invocados en el presente escrito, violando los derechos humanos de mi mandante, establecidos en los artículos 1, 14, 16 y 17 constitucional...“.*

--- **TERCERO.** Dichos agravios, por orden y cuestión de método, se estudiará y analizará primero la procedencia o improcedencia del presupuesto procesal relativo a si la vía elegida es la correcta o no; y consecuentemente de ser procedente se abordará el análisis de los tres agravios restantes expresados por el recurrente, mismos que se estudiarán de manera conjunta, dada la relación estrecha que

guardan entre sí.-----

--- Previo a señalar las razones que permiten arribar a la conclusión que antecede, y con el objeto de contextualizar la materia de la apelación, resulta necesario transcribir la parte conducente de los Considerandos TERCERO al OCTAVO del fallo impugnado, donde consta los razonamientos del juez mediante los cuales declaró la procedencia del juicio hipotecario promovido por la moral \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* .

”--- **TERCERO.-** Ahora bien, corresponde analizar en este apartado otro de los presupuestos procesales como lo es la procedencia de la Vía Especial Hipotecaria, atendiendo que expresamente señala el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, que se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca, y el diverso artículo 470 fracción VIII del citado ordenamiento procesal contempla que se ventilaran en juicio sumario, entre otras, las demandas que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice, y siendo que en el presente caso se trata efectivamente de una demanda que tiene por objeto exigir el pago de un crédito con Garantía Hipotecaria, en cuanto al C. \*\*\*\*\* , quien se constituyó como acreditado y garante hipotecario, mediante el contrato base de la acción, celebrado con \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditante, hoy, por lo que resulta procedente ejercitar la acción que se derivan del citado Contrato mediante esta Vía, pues se surte en el caso concreto, los supuestos de la acción hipotecaria.

--- Por su parte, el demandado el C. \*\*\*\*\* , produjo contestación en los términos que dejara referidos en su escrito recibido con fecha siete de febrero del dos mil veinte, el cual se tiene por reproducido a su letra como si en este espacio obrase, advirtiendo que opone las siguientes Excepciones:

--- 1.- EXCEPCION DE CARENCIA DE ACCION Y DERECHO PARA DEMANDAR, la cual consiste en que la parte actora no satisface todos los extremos de su acción , al ser omisa en narrar de manera clara y oportuna de los hechos constitutivos de su demanda, pero ademas acudir al presente juicio con una certificación deficiente.

--- 2.- EXCEPCION DE OBSCURIDAD en virtud de que el actor no señala expresamente y con claridad la totalidad de los hechos de su demanda como lo dispone el artículo 247 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.

--- 3.- Se opone la excepción de MUTATI LIBELI, que se hace consistir en que los hechos de la demanda no podrán ser variados y que no podrán ser establecidos en la litis a través de pruebas o o del desahogo de vista.

--- 4.- Se oponen todas y cada una de las excepciones que pudieran surgir de los argumentos vertidos como defensa en el presente escrito de contestación.

--- Excepciones las cuales serán analizadas y resueltas mas adelante. Y en los anteriores términos quedó fijada la la litis.

--- CUARTO.- Enseguida, y siguiendo el principio de congruencia, atento a lo previsto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, atendiendo así mismo lo que dispone el diverso 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se procede al estudio del material probatorio a fin de determinar si con el mismo se acredita o no la acción o bien las excepciones opuestas, la parte actora ofreció como de su intención las siguientes.

--- DOCUMENTAL.- Consistente en todos y cada uno de los documentos que se acompañaron a la demanda inicial, y que se describen como sigue:

--- DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en copia certificada del instrumento notarial numero \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), VOLUMEN NUMERO CDXLVI (\*\*\*\*\*), pasado ante la fe de la C. LICENCIADA \*\*\*\*\* , Notaria Pública número \*\*\*, con ejercicio en esta ciudad, que contiene CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, que celebran \*\*\*\*\* , representado por el Licenciado \*\*\*\*\* y el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de ACREDITANTE, y por la otra parte el C. \*\*\*\*\* , el cual se encuentra debidamente inscrito, bajo la FINCA NO. \*\*\*\*\*, INSCRIPCION \*\*, de fecha Trece de Abril del año dos mil once, en el Municipio de Reynosa, Tamaulipas. Documental a la cual se le concede valor probatorio pleno, atento a lo previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en virtud de no haber sido impugnado por la parte demandada, en los términos previstos por los artículos 333 y 334 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

--- **DOCUMENTAL PRIVADA.-** consistente en: Estado de cuenta certificado y Tablas de Amortizaciones, de fecha **10 de Octubre del 2019**, expedido por el C.P. \*\*\*\*\*; **Contador** facultado por dicho Organismo, relativo al crédito que le fuera otorgado al C. \*\*\*\*\*. Documental a la cual se le concede valor probatorio pleno en los términos que dispone los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que reúne los requisitos de ley, ya que se hizo constar en el mismo el adeudo del demandado por concepto de saldo de capital e intereses, lo anterior sin pasar por inadvertida la impugnación que hiciera la parte demandada, en su escrito recibido el fecha cinco de agosto del dos mil veinte, la cual sustenta en que “... el actor en su ofrecimiento de pruebas, pretende hacer ver a ese tribunal, que los hechos que presuntamente intenta demostrar con el ofrecimiento de dicha documental, son las cantidades adeudadas por parte de mi representado. Intentado hacer ver que con esa prueba se demuestra que mi mandante dejo de cumplir con supuestas obligaciones. Finalizando en su ofrecimiento al señalar que la prueba se relacionada con todos y cada uno de los hechos descritos en el escrito inicial de demanda. Manifestaciones que resultan contrarias al contenido de la narración de hechos de la demanda, pues en ninguno de los apartados de la misma se expone de manera clara y precisa, cuales son los supuestos adeudos que señala. Por lo anterior, es de explorado derecho y sostenido en la legislación que toda las pruebas ofrecidas por las partes deben estar relacionadas a los hechos narrados que pretenden probar, sin embargo, al no existir una narrativa clara, oportuna y desglosada de los supuestos adeudos, como lo exige el artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, no solo deja en un estado de indefensión a mi mandante por oscuridad en la demanda, si no que el contenido de la prueba que ofrece identificada como estado de cuenta certificado, no guarda relación con ningún hecho expuesto en la demanda, pues derivado de la omisión del actor en narrar de manera clara y sucinta los hechos de su demanda, se desconoce cuáles son los supuestos hechos que pretende probar” Manifestacion que deviene insufiente para desestimar el valor probatorio de dicha documental toda vez que no va encamidada al contenido del estado de cuenta certificado en si mismo, sino a la forma en la que dicho documento fue propuesto como prueba por parte del actor, por lo que se estima que en todo caso, el demandado debio impugnar el auto que tuvo por

*admitida dicha probanza, en la forma que legalmente procediera, lo que no consta en autos hubiera hecho; así también, el argumento que propone para impugnar dicha documental, coincide con sus excepciones, particularmente la de OSCURIDAD EN LA DEMANDA, la cual será motivo de estudio más adelante, sin embargo cabe precisar desde este momento, que la documental en análisis se relaciona en el caso concreto con el punto quince de la demanda inicial, de lo que devienen inciertas sus manifestaciones, y por ende improcedente su objeción en cuanto a este primer punto se refiere.- Por otra parte manifiesta que “ como lo dispone el criterio 184367 invocado en la contestación de demanda, nos encontramos ante un instrumento técnico contable que se aleja del conocimiento de mi representado, pues deriva de la materia contable ajena al entendimiento de los involucrados. Y ante tal situación, resulta obligatorio para el actor, no solo de precisar y desglosar la exigibilidad del adeudo en la narrativa de hechos, sino además de robustecerlos para que se desahogue de una manera clara y oportuna. Y hacer de conocimiento a todas las partes de este juicio el significado de cada uno de los apartados del formato contable que anexa. Hechos los cuales no ocurren en el presente juicio.”Lo que resulta y por ende se declara improcedente, en virtud de que contrario a lo esgrimido por el demandado, el estado de cuenta certificado contiene el desglose y conceptos adeudados, sin que sea suficiente que la parte reo se inconforme con su contenido, sino que corresponde al mismo acreditar las distancias cantidades que estima y que difieran con lo que concluye el contador público facultado por la acreditante, lo que no es el caso, por tanto, se concede valor probatorio eficaz a la prueba documental en comento, siendo por lo anterior improcedente la impugnación que hiciera la parte demandada, pues contrario a lo que estima, dicho certificado contable reúne los requisitos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, siendo por ende cierta la cantidad que como saldo se adeudado se reclama al demandado, pues este último no acreditó que fuere distinto al que se contiene en dicho instrumento.*

*--- CONFESIONAL EXPRESA.- Que la hace consistir en en todas y cada una de las manifestaciones que llegue a realizar la parte demandada dentro del transcurso del procedimiento en que se actúa, lo anterior solo en cuanto beneficie los intereses de su representada.- Probanza la cual posee valor probatorio conforme lo dispuesto por el artículo 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.*

--- *PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- Consistente en el hecho desconocido planteado por los demandados para llegar al hecho conocido y expuesto por la actora.- Probanza que se valora conforme lo previsto por los artículos 385 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.*

--- *Por su parte, el demandado, el C. \*\*\*\*\**, ofreció como de su intención las siguientes pruebas.

--- *INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Consistente en todas las actuaciones que obran dentro del expediente en que se actúa.- Probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme lo previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, cuyo alcance se analizará al entrar al estudio de excepción según se anota más adelante.*

--- *PRESUNCION LEGAL Y HUMANA.- En su doble aspecto, es decir, legal y humana y que se hace consistir en la demanda, contestación de la demanda, pruebas de las partes y en todo aquello que exista en el expediente y que tienda a tener por acreditado lo narrado en la contestación de demanda.- Probanza la cual se valora conforme a lo previsto por los artículos 385 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, no obstante se encuentra a expensas de la valoración y alcance demostrativos del material probatorio en conjunto, según se abunda más adelante.*

--- **QUINTO.-** *Ahora bien, de una interpretación literal del artículo 2269 del Código Civil Vigente en el Estado y 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a través de la Acción Real Hipotecaria se persigue, en omisión del cumplimiento normal de la obligación, la aplicación del bien inmueble o el Derecho Real sobre el que se constituyó la Hipoteca al pago de la obligación principal garantizada; así mismo y de conformidad con los artículos 2294 del Código Civil Vigente en el Estado y 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en la Entidad, para que proceda la Acción Real Hipotecaria, se requiere que el crédito conste en Escritura Pública y, que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al Contrato o a la Ley. Bajo el marco legal de referencia, y previo a proceder al estudio de los elementos que comprenden la acción, y que derivan de los preceptos legales invocados, resulta oportuno el análisis de las excepciones que opuso el demandado el C. \*\*\*\*\**, por lo que, atento a lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y por cuestión de método se analizan como sigue.

--- 1.- EXCEPCION DE CARENCIA DE ACCION Y DERECHO PARA DEMANDAR, la cual consiste en que la parte actora no satisface todos los extremos de su acción , al ser omisa en narrar de manera clara y oportuna de los hechos constitutivos de su demanda, pero ademas acudir al presente juicio con una certificación deficiente. - Dicha Excepción se declara improcedente en razón de que contrario a lo expuesto, esta autoridad que ahora resuelve, estima que los hechos de la demanda fueron narrados de manera clara y suscita satisfaciendo los supuestos del artículo 247 del Código Adjetivo Civil, hechos lo cuales al ser analizados en conjunto, asi como las prestaciones reclamadas, resultan claros para establecer las pretenciones de la accionante, por lo que no se estima se haya dejado en estado de indefensión a la parte demandada; así también, y en cuanto a que si bien, la parte demandada precisa como deficiente el certificado contable que hace constar el adeudo reclamado, no acredita, según se hizo constar al analizar la objeción a dicho documento, que el saldo adeudado fuera distinto al que se reclama no obstante la carga de prueba que le asiste, aunado a que la exhibición del estado de cuenta certificado, no resulta indispensable para la procedencia de la acción hipotecaria, en términos del artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, siendo el caso ademas, que en el Contrato base de la acción, en la CLAUSULA DECIMA SEPTIMA, se pacto el Vencimiento anticipado ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en dicho contrato en el que se precisa entre otras, el inciso a).- que a la letra dice: a).- Si la PARTE ACREDITADA dejare de efectuar, en forma total, uno o mas de los pagos que se obliga a realizar conforme al presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios. Lo que se actualiza en el presente caso, al reclamar el vencimiento anticipado por el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de capital vencido, en sustento al Contrato base de la acción y Certificación de Adeudos, expedida por el Contador facultado de la parte actora, aunado a que el demandado, no ofreció pruebas para demostrar lo contrario, incumpliendo con la carga procesal prevista por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Por ultimo, se abunda al respecto que la argumentación que vierte el demandado, relativo a la supuesta ineficacia del estado de cuenta certificado, resulta insuficiente para restarle valor probatorio, toda vez que la certificación que realiza el Contador facultado de la parte actora contienen datos suficientes que lo identifican plenamente

con el Crédito que le fuera otorgado al demandado, y en el mismo se refleja los pagos efectuados, generados hasta el periodo , con vencimiento el 03 de Mayo del 2019; Asi como el pago de Intereses Moratorios generados hasta el dia 24 de Mayo del año 2019, y se precisa el resumen de saldos al 03 de Octubre del año 2019, que constituye el capital vencido, Intereses Ordinarios, Intereses Moratorios Comisiones y demás, por las mismas cantidades que reclama el demandante, todo ello en sustento a la relación adjunta a dicha certificación en la que se advierte cada uno de los movimientos en la cuenta del crédito concedido. Ademas no obstante de haber sido impugnadas, no acredito de manera alguna estar al corriente en el pago de las mismas con documento alguno, por lo que dicha documental se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, lo anterior con fundamento en el articulo 333 del Código de procedimientos Civiles en vigor.

--- 2.- EXCEPCION DE OBSCURIDAD en virtud de que el actor no señala expresamente y con claridad la totalidad de los hechos de su demanda como lo dispone el articulo 247 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.

--- Excepción que se declara improcedente toda vez que el actor precisa con claridad en la demanda inicial las prestaciones que reclama y los hechos en que funda su acción en sustento al Contrato base de la acción, de tal manera que el demandado tuvo la oportunidad de producir su contestación y oponer las Excepciones que considero pertinentes, cumpliendo con ello la obligación impuesta por el articulo 247 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

--- 3.- Se opone la excepción de MUTATI LIBELI , que se hace consistir en que los hechos de la demanda no podrán ser variados y que no podrán ser establecidos en la litis a través de pruebas o o del desahogo de vista. La cual se declara improcedente, pues en el presente caso el actor no vario de manera alguna los hechos en que sustento su acción inicialmente.

--- 4.- Se oponen todas y cada una de las excepciones que pudieran surgir de los argumentos vertidos como defensa en el presente escrito de contestación, lo que se declara improcedente, pues esta autoridad no advirtio diversa excepcion que favorezca al demandado.

--- **SÉPTIMO.-** Resueltas que han sido todas y cada una de las excepciones opuestas por la parte reo, las cuales fueron improcedentes, deviene ahora oportuno entrar al estudio en si, de los

elemento base de la acción, y así tenemos que de acuerdo al material probatorio antes valorado y de conformidad con lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado que refiere que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo sus excepciones, es por lo que se deduce que con el Instrumento Publico numero \*\*\*\*\*(\*\*\*\*\*), VOLUMEN NUMERO CDXLVI (\*\*\*\*\*), pasado ante la fe de la C. LICENCIADA \*\*\*\*\* , Notaria Pública número \*\*, con ejercicio en esta ciudad, que contiene CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, que celebran \*\*\*\*\* , representado por el Licenciado \*\*\*\*\* y el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de ACREDITANTE, y por la otra parte el C. \*\*\*\*\*; al cual se le concedió pleno valor probatorio en el capítulo respectivo en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, la actora acredita el primer elemento de la acción en estudio, puesto que con la misma queda justificado que el C. \*\*\*\*\* , se obligó en el **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, con la sociedad mercantil denominada \*\*\*\*\* , el cual consta en ESCRITURA PUBLICA, debidamente inscrita ante la dirección del Registro Publico de la Propiedad, BAJO LA FINCA NO. \*\*\*\*\* , DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS. Por lo que respecta al elemento señalado en segundo término, consistente en que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al Contrato o a la Ley, esto se justifica ya que el Contrato base de la acción el cual celebraron en fecha 09 de Septiembre del año 2010, específicamente en la CLAUSULA DECIMA SEPTIMA, según se desprende del instrumento de mérito, con la salvedad de que la parte demandada no acreditó el pago parcial de las amortizaciones correspondientes al crédito que se contiene en el contrato motivo del presente juicio, en los terminos pactados en el mismo.

--- **OCTAVO.-** Ante tales circunstancias, se determina la PROCEDENCIA del presente Juicio Especial Hipotecario promovido por el LIC. \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\*\*\* en contra del C. \*\*\*\*\* , en virtud de que la parte actora acreditó los elementos base de la acción, y el demandado no acreditó sus

excepciones; por tanto, se declara el vencimiento anticipado del contrato de Apertura de Crédito base de la acción, contenido en la escritura Publica numero \*\*\*\*\* de fecha nueve de septiembre del dos mil diez, debidamente inscrita ante la dirección del Registro Publico de la Propiedad, **BAJO LA FINCA NO. \*\*\*\*\***, **DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS**; se condena a la parte demandada, el C. \*\*\*\*\*, a pagar a la actora, la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de capital vencido. Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de Intereses Ordinarios, de conformidad con lo establecido en el Contrato base de la acción, más los que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo. Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de Intereses Moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la totalidad del adeudo, pactados en el Contrato base de la acción; Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de Comisiones, vencidos y que se sigan venciendo hasta la totalidad del adeudo, pactados en el Contrato base de la acción; Al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) por concepto de Primas de Seguros, de conformidad con lo pactado en el Contrato base de la acción.- Se condena al demandado el C. \*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, previa su regulación en la vía incidental. Se concede al demandado, el C. \*\*\*\*\*, el término de cinco días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado en ésta resolución, y en caso de no verificarlo procedase al remate de los bienes materia de la garantía hipotecaria, para que con el producto de su venta, se haga pago a la parte acreedora“.

--- **Procede ahora, abordar el estudio de los agravios expresados por el Licenciado \*\*\*\*\* representante legal del demandado \*\*\*\*\***, mismos que como se adelantó por cuestión de orden y método se analizan a continuación:

--- En el **primer motivo de inconformidad**, el apelante, refiere que en la sentencia impugnada, el juzgador vulneró los derechos humanos de su representado establecidos en los artículos 1° y 17

Constitucional, al hacer un análisis erróneo de **LA VÍA**; no obstante, haberle hecho saber mediante su escrito alegatos, que la acción intentada por el actor, se encuentra regulada por los artículos 75 y 1050 del código de comercio, acorde con el dispositivo legal 291 Ley General de Sociedades Mercantiles (sic) **-Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito-**, por ser de naturaleza mercantil, al no existir en la Ley de Instituciones de Crédito o Código de Comercio una vía especial para demandar la terminación anticipada de un contrato de apertura de crédito celebrado por una institución bancaria; por lo que, agrega el recurrente, que suponiendo sin conceder, que la operación bancaria sea mediante la acción civil, el artículo 1050 del código de comercio señala, que cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles; y que por eso, dice el inconforme, la vía procedente es la oral mercantil, atento a la cuantía del presente asunto para poder ejecutar la acción buscada, y no en la vía especial hipotecaria como lo intentó el actor en su acción, ya que la naturaleza del acto en su acción principal para declarar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito, es la vía mercantil; lo que llevó al juzgador a inobservar de oficio, que la acción tiene por objeto exigir el pago de un crédito con garantía hipotecaria, fundamentando aun así su determinación en los artículos 530 y 470 del código de procedimientos civiles, para hacer la Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, celebrado entre su representado \*\*\*\*\* y “\*\*\*\*\*”.-----

--- Tal motivo de inconformidad expresado por el apelante, se estima **infundado**.-----

--- Así se estima, ya que si bien es cierto, como lo alega el recurrente, la acción intentada por el actor se regula conforme a los artículos 75 y 1050 del Código de Comercio; esto es, son de naturaleza mercantil y, por tanto, la acción debió instarse en la vía mercantil; sin embargo, conforme al artículo 1055-Bis del Código de Comercio, textualmente establece:

*“Cuando el crédito tenga garantía real, el actor, a su elección, podrá ejercitar sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, especial, sumario hipotecario o el que corresponda, de acuerdo a este Código, a la legislación mercantil o a la legislación civil alicable, conservando la garantía real y su preferencia en el pago, aun cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de la ejecución”*

--- Podemos derivar que la vía especial hipotecaria elegida por el actor es la correcta, lo anterior es así, porque dicho dispositivo legal deja a elección del accionante decidir la vía mediante la cual tramitará su acción, en el caso, de manera correcta optó por la especial hipotecaria; de ahí lo infundado del agravio en trato.-----

--- En efecto, la acción hipotecaria es una vía especial para exigir el pago de un crédito que tenga garantía real, como en el caso acontece mediante la hipoteca, por lo que de conformidad con el artículo 531 del código adjetivo civil, para la procedencia de la acción solo deben demostrarse dos elementos: que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada, y que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley; por ello, la parte actora no debe satisfacer ningún otro requisito para la procedencia de la vía especial hipotecaria, ni siquiera el requerimiento de pago de la obligación incumplida al

demandado en un domicilio determinado previo al ejercicio de la acción.-----

--- Lo anterior así se considera, en virtud de que para ejercitar el derecho de acción de un juicio especial hipotecario, como lo planteó la parte actora Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado Legal de la Persona Moral "\*\*\*\*\*", para demandar y reclamar la Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y la Ejecución Preferente de dicha Garantía Hipotecaria Otorgada en Favor de la citada Persona Moral "\*\*\*\*\*", en Primer Lugar y Grado sobre el bien inmueble objeto del crédito, para que con su producto se pague o cubran los conceptos reclamados de conformidad con los artículos 530, 531, 532, 533 y 359 del código adjetivo civil, en congruencia con el dispositivo legal 570 fracción VIII del citado ordenamiento legal, tal y como acertadamente lo consideró legalmente el juez de origen, al declarar la procedencia de la acción del juicio especial hipotecario mediante el cual, su objeto principal es el de exigir el debido cumplimiento de la obligación de pago del vencimiento anticipado de dicho crédito simple con garantía hipotecaria, como en la especie acontece, al haberse constituido el demandado \*\*\*\*\* como Acreditado y Garante Hipotecario del bien inmueble materia del presente litigio, respecto del Contrato de Compraventa celebrado el (09) nueve de septiembre de dos mil diez (2010) por dicha parte demandada con la mencionada persona moral "\*\*\*\*\*", a través de sus representantes legales, Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como legal y eficazmente se advierte y destaca de la copia certificada tanto del poder otorgado al promovente del presente juicio, como del Instrumento Notarial,

relativo a la prueba documental pública consistente en la Escritura de Compraventa Numero \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Volumen Número CDXLVI (\*\*\*\*\*), pasado ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* , Notaria Pública Número \*\*\*, con ejercicio en Reynosa, Tamaulipas, misma que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, celebrado entre el “\*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*”, representado legalmente por los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de Acreditante, y el demandado \*\*\*\*\* , el cual se encuentra debidamente Inscrito, bajo la Finca Número \*\*\*\*\*, Inscripción \*\*\*\*\*, de (13) trece de abril del año dos mil once (2011) del Municipio de Reynosa, Tamaulipas; documentales públicas que el accionante exhibió como fundatorios de su acción, visibles y legibles en las **páginas 9 a la 23, y 44 a la 79 del expediente principal.**-----

--- Lo cual se corrobora adminiculada y preponderantemente, tanto con el Estado de Cuenta Certificado de (10) diez de octubre de dos mil diecinueve (2019) elaborado por el Contador Público \*\*\*\*\* , Contador facultado por “\*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*”, mediante el cual hace constar el Estado de Cuenta, localizable en las fojas 24 a la 39 del expediente principal; aunado al Estado de Cuenta (Enlace Global) a nombre del demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , debidamente Certificado por los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderados Legales del “\*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*” de (28) veintiocho de octubre de dos mil diecinueve (2019); y, Certificado de Gravamen, expedido por el Instituto Registral y Catastral de Reynosa Tamaulipas el (13) trece de abril de dos mil once (2011), en el que hace constar el gravamen existente de hipoteca del bien inmueble objeto de la presente

controversia a favor "\*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*" siendo el titular el demandado \*\*\*\*\* , como consta y obra en las páginas 40, 41 y 42 del expediente principal; de ahí lo infundado del motivo de inconformidad en estudio.-----

--- Apoya la consideración que antecede la **Jurisprudencia** de la **Décima Época**, con **Registro Digital 2015702**, de rubro y texto que dice:

***“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”.***

--- Ahora bien, respecto a los **tres motivos de inconformidad** restantes expresados por el disconforme, como se dijo, se estudian y

analizan en su conjunto dada la relación estrecha que guardan entre si, mismos que resultan **infundados**.-----

--- Así se consideran, en virtud de que, el apelante, en síntesis manifiesta que la sentencia impugnada le causa perjuicio a su representado **\*\*\*\*\***, al violarle sus derechos humanos establecidos en los artículos 1, 14, 16 y 17 constitucional, ya que el juzgador indebida e ilegalmente le **otorgó valor probatorio pleno a la documental identificada como Estado de Cuenta Certificado y Tabla de Amortización** exhibida por el actor, al inobservar y dejar de estudiar todas las actuaciones del expediente sin poner atención que ya que dicha documental la había objetado durante el procedimiento, al señalar el juez que tal objeción es insuficiente para desestimar el valor probatorio de dicha documental al no ir encaminada al contenido del estado de cuenta certificado en si mismo, sino a la forma en la que dicho documento fue propuesto como prueba por parte del actor.-----

--- Respecto de lo anterior, aduce el disidente, que el juzgador argumentó que el demandado **debió impugnar el auto que tuvo por admitida dicha probanza, lo cual no consta en autos que lo hubiera hecho**, y por ello le otorgó a dicha documental valor probatorio en términos de los artículos 324, 329 y 398 del código adjetivo civil; no obstante, que por **acuerdo de 10 de agosto de 2020, el juez lo tuvo por objetando las documentales exhibidas por la parte actora en cuanto a su alcance y valor probatorio** para no admitir ni reconocer particularmente el contenido de la mencionada la prueba documental privada del Estado de Cuenta Certificado objetado con fundamento en el artículo 333 del código de procedimientos civiles, ya que refiere el disconforme, el actor debió

adminicular dicha prueba con otras diversas, por lo que al no hacerlo, el a quo **violentó en perjuicio de su representado lo dispuesto por el artículo 398 del citado ordenamiento legal**; insistiendo el apelante, que al interpretar el juez de manera deficiente las constancias del procedimiento y al no haber el accionante demostrado el vencimiento de los pagos; el haber objetado la prueba base de la acción relativa al Estado de Cuenta Certificado, y **por no haber narrado y precisado los hechos de su demanda y acreditado** los supuestos del vencimiento anticipado de los pagos del contrato de apertura de crédito hipotecario para que se pudieran materializar; sin haber realizado el juzgador un razonamiento lógico jurídico que justificara y demostrara plenamente los vencimientos de pagos.-----

--- Lo anterior, agrega el inconforme, no obstante que el procedimiento se rige por los principios, de justicia imparcial, progresividad y equidad procesal, el actuar oficioso del juzgador al suplir la deficiencia a favor del actor respecto de los hechos narrados en su demanda inicial, por no haber señalado con precisión de manera clara y oportuna tanto los pagos efectuados, el vencimiento, el pago de intereses, capital vencido, intereses ordinarios; los cuales, refiere el inconforme, fueron indebidamente tomados en cuenta por el juzgador al resolver el juicio, al incluir el Estado de Cuenta Certificado para tener acreditada la narración de los hechos de la parte actora.-----

--- Asimismo, refiere el recurrente, que le causa agravio a su representado el Considerando Séptimo de la Sentencia Impugnada, al considerar el juez de origen, que el segundo hecho constitutivo de la acción del actor derivado del artículo 531 del Código de

procedimientos civiles, o sea, **el vencimiento anticipado del crédito hipotecario**, es procedente **porque el demandado o su representado no acreditó estar al corriente con los pagos**; no obstante, que el actor al haber demandado la acción hipotecaria derivada de un Incumplimiento Anticipada de Contrato de Apertura del Crédito Hipotecario de naturaleza mercantil, entonces tenía la obligación de demostrar los dos supuestos procesales necesarios para la procedencia de su acción consistentes: **el primero, que el crédito conste en escritura pública**; y, **el segundo, supuesto la anticipación del vencimiento del contrato**, toda vez que dicho accionante argumentó que se había reservado la facultad de dar por anticipado los adeudos del demandado o su representado; y que por eso, es claro que para que se pueda encuadrar el mencionado segundo supuesto del artículo 531, es decir, para que se de tal supuesto de vencimiento anticipado del Crédito Hipotecario, deben demostrarse los supuestos adeudos anunciados por el accionante; lo cual no demostró el actor; mas sin embargo, alega el inconforme, que el juzgador con la intención de encuadrar la sentencia impugnada, señaló que el actor demostró el segundo requisito de su acción planteada, por no haber acreditado su representado los pagos vencidos; no obstante, no haber señalado el juzgador en dicha sentencia, cuáles pagos son, donde se encuentran descritos en la litis y cuáles fueron las fechas de vencimiento, para estar en posibilidad de tener materializados los supuestos necesarios para poder declarar el vencimiento anticipado del contrato sin haberlo robustecido y anminiculado el actor con otros medios de prueba, ya que el que afirma está obligado a probarlo.-----

--- En atención a **las anteriores inconformidades**, y después de

hacerse esta Alzada, un estudio y análisis minucioso y detallado tanto del expediente principal como de los cuadernos de prueba de los contendientes, estima que respecto al valor probatorio pleno que el juzgador le otorgó a la documental del Estado de Cuenta Certificado y Tabla de Amortización exhibida por el actor, sin observar y estudiar todas las actuaciones del expediente al no existir tampoco una relación sucinta y clara con los hechos narrados por ser parte íntegra de la propia demanda propalada por la moral actora Institución Bancaria "\*\*\*\*\*"; no obstante, haber objetado en términos del artículo 333 del código de adjetivo civil dicha prueba documental el demandado, al sostener el juzgador en la sentencia combatida que tal aseveración de objeción deviene insuficiente para desestimar el valor probatorio de dicha documental.-----

--- Al respecto, y contrario a lo alegado por el recurrente, no es verdad que el juez de primer grado, haya inobservado y dejado de estudiar las actuaciones del expediente principal, respecto de las objeciones realizadas por él y que tampoco exista vinculación de dicha prueba documental con los hechos narrados por el actor, por no haberlos narrado y precisado sucinta y claramente en su demanda para acreditar los supuestos del vencimiento anticipado de los pagos del contrato de apertura de crédito hipotecario para que se pudieran materializar tal supuesto; al razonar acertadamente el juzgador que era insuficiente tales objeciones para desestimar el valor probatorio otorgado en términos de los artículos 324, 329 y 398 del código adjetivo civil al Estado de Cuenta Certificado de (03) tres de octubre de dos mil diecinueve (2019), realizado por el contador facultado por la persona moral "\*\*\*\*\*", del que se desprende que el acreditado demandado \*\*\*\*\* el último pago lo realizó con

vencimiento el (03) tres de mayo de dos mil diecinueve (2019), y del que se advierte naturalmente, que dicho acreditado demandado dejó de pagar las mensualidades del crédito hipotecario a partir del (03) tres de junio de dos mil diecinueve (2019), en congruencia con el **Resumen de Saldos asentados en el Estado de Cuenta Certificado** de (10) diez de octubre de dos mil diecinueve (2019), visible en la **página 24 del expediente principal**; data que coincide con exactitud y precisión, con los conceptos de los **incisos 1).- al 5).- señalados por el actor en la prestación "B" en su demanda**, como bien lo señaló con precisión el accionante en el **hecho 15 de su demanda inicial**.-----

--- Lo que ponderó de manera concatenada para resolver como lo hizo el juzgador, al tomar en consideración precisamente los hechos de la demanda en forma vinculante tanto la **Copia Certificada del poder** otorgado al Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado Legal de la Persona Moral "\*\*\*\*\*", como la **Copia Certificada del Instrumento Notarial Número \*\*\*\*** (\*\*\*\*\*), Volumen Numero CDXLVI (\*\*\*\*\*), de (09) nueve de septiembre de dos mil diez (2010), pasado ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* , Notaria Pública Número \*\*, con ejercicio en esa ciudad, **que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado**, celebrado por el \*\*\*\*\* . \*\*\*\*\* , por conducto de sus Representantes Legales los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y el demandado \*\*\*\*\* , aquí apelante, como consta a **fojas 1 a la 23, y 44 a la 74 del expediente principal**.-----

--- Ahora bien, abundando respecto a las objeciones que refiere el inconforme, hizo el juzgador sobre la prueba documental privada

consistente en el Estado de Cuenta Certificado, se destaca que en efecto, **por una parte**, el juez natural correcta y legalmente como se dijo, dotó de valor probatorio las pruebas aportadas por el accionante, en la especie la prueba documental privada del Estado de Cuenta Certificado realizado por el contador facultado por la institución bancaria “\*\*\*\*\*”, mismo acompañó el accionante como prueba de su acción, y del cual se desprende que el acreditado, aquí demandado \*\*\*\*\*, dejó de pagar las mensualidades conforme al reporte del mencionado estado de cuenta certificado de (03) tres de octubre de dos mil diecinueve (2019), del que por lógica jurídica se advierte que ha incumplido con la obligación de pago mensual pactado al momento de celebrar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con “\*\*\*\*\*”, tal y como se aceptó y reconoció por las partes contratantes en la Cláusula Financiera Sexta de dicho contrato de crédito hipotecario; y **por otra parte**, si bien es verdad que mediante escrito presentado por el inconforme vía electrónica de (05) cinco de agosto de dos mil veinte (2020), acudió a objetar las pruebas ofrecidas por el actor, y que por auto de (10) diez de agosto de dos mil veinte (2020) le fue acordado, también es cierto que el juez de origen, únicamente acordó: “--- **téngasele objetando las documentales exhibidas por la parte actora**”, visible en las **páginas 6 a la 8 del cuadernillo de pruebas de la parte actora**; más no así, como lo pretende hacer valer dicho recurrente, respecto a su alcance y valor probatorio por haberla objetado según el disidente en tiempo y forma con la finalidad de que no se le tuviera por admitido ni reconocido el contenido de dicha prueba documental privada, localizable en las **fojas 24 a la 29 del expediente principal de primera instancia**.-----

--- Así se estima, porque en todo caso, el Contrato de Crédito Hipotecario fortalecido por el estado de cuenta certificado expedido el (10) diez de octubre de dos mil diecinueve (2019), por el contador público \*\*\*\*\* , contador facultado y autorizado por “\*\*\*\*\* . \*\*\*\*\*” , desde el momento en que se realizó y se exhibió como prueba en el escrito de demanda inicial, constituye un título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito, como en la especie lo pretende hacer valer el demandado apelante, en el sentido de haberlo objetado, máxime que el mencionado estado de cuenta certificado por dicho contador facultado y autorizado por \*\*\*\*\* reúne todos y cada uno de los requisitos necesarios para hacer fe de lo que ahí se encuentra plasmado, aunado a que el apelante en forma alguna justificó y demostró con prueba en contrario lo relativo a lo insuficiente y carente de valor legal de tal documental; tal como lo establece el dispositivo legal 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, mismo que literalmente dice:

*Artículo 68.- Los contratos o las pólizas en los que, en su caso, se hagan constar los créditos que otorguen las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito. **El estado de cuenta certificado por el contador a que se refiere este artículo, hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados** o de los mutuatarios. El estado de cuenta certificado antes citado **deberá contener** nombre del acreditado; fecha del contrato; notario y número de escritura, en su caso; importe del crédito concedido; capital dispuesto; fecha hasta la que se calculó el adeudo; capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; las disposiciones subsecuentes que se hicieron del crédito, en su caso; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo; pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital;*

*intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios. Para los contratos de crédito a que se refiere el primer párrafo de este artículo, el estado de cuenta certificado que expida el contador sólo comprenderá los movimientos realizados desde un año anterior contado a partir del momento en el que se verifique el último incumplimiento de pago”.*

--- De hí lo infundado del segmento de agravio, al no haber destruido ni desvirtuado dicho recurrente con prueba alguna con alcance y utilidad convictiva dicha prueba documental.-----

--- Por lo que hace **al alegato del inconforme**, relacionado con lo infundado e inmotivado de la declaración de improcedencia pronunciada por el juez de primera instancia, respecto de las excepciones opuestas por su representado de Carencia de Acción y Derecho para Demandar y la de Obscuridad en la Demanda, por estimar que los hechos de la demanda formulados por el actor fueron narrados de manera clara y sucinta conforme al artículo 247 del código adjetivo civil para establecer las pretensiones reclamadas, y desestimar que se haya dejado en estado de indefensión a su representado, al incluir y estimar que la certificación realizada por el Contador Facultado de la parte actora contiene datos suficientes que lo identifican con el crédito otorgado a su representante, el cual aduce el inconforme, fue complementado para suplir la deficiencia de oficiosamente por el juzgador para adminicularla y tener por demostrados los hechos de la demanda del actor, sin ser precisados en forma clara y oportuna por el accionante en su demanda los pagos efectuados, el vencimiento, el pago de intereses, capital vencido, e intereses ordinarios.-----

--- Tal alegato, se estima también **infundado**; toda vez, que no es verdad que el accionante al ejercitar la acción no haya narrado de manera sucinta, clara, oportuna y precisa los hechos de su escrito

inicial de demanda, vinculándolos con las pruebas documentales públicas, incluyendo como prueba el estado de cuenta certificado que el inconforme alega es deficiente; pues contrario a lo manifestado por el apelante, de dichos hechos de demanda con sus pruebas documentales que acompañó a la misma el actor y que de manera íntegra tomó en consideración el juez natural para resolver la procedencia del Juicio Especial Hipotecario, esta Autoridad de Segundo Grado, advierte plena y legalmente conforme a los artículos 247 y 248 del código adjetivo civil, que tanto la narrativa de hechos plasmados en el escrito inicial de demanda y sin variar en forma alguna los hechos, vinculados concatenada y ponderativamente con las pruebas documentales exhibidas por la parte actora; se reitera, los mismos están debidamente narrados sucinta, cronológica y congruentemente al precisar el actor de manera adminiculada y vinculante las prestaciones reclamadas con los hechos de la demanda, al estar correctamente correlacionadas de manera ordenada y conjunta conforme a la narración de los hechos (**fojas 1 a la 8 del expediente principal**) debidamente acorde y en concordancia con las pruebas documentales públicas y privada consistentes en la **Copia Certificada del Instrumento Notarial Número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Volumen Numero CDXLVI (\*\*\*\*\*),** de (09) nueve de septiembre de dos mil diez (2010); **Copia Certificada del poder otorgado al Licenciado \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado Legal de la Persona Moral “\*\*\*\*\*”; **Estado de Cuenta Certificado** de (10) diez de octubre de dos mil diecinueve (2019) expedido por el Contador Público \*\*\*\*\* , en su calidad de Contador Facultado de la Institución Bancaria “\*\*\*\*\*”, en el que precisa y sustenta el contrato base de la acción vinculada a

la certificación del adeudo para reclamar el vencimiento anticipado del pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) por concepto de Capital Vencido, y demás conceptos de pago de intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones y primas de seguros con cargo al acreditado demandado \*\*\*\*\*; **Estado de Cuenta** (Enlace Global) a nombre del demandado \*\*\*\*\* , debidamente Certificado por los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderados Legales del “\*\*\*\*\* . \*\*\*\*\*” de (28) veintiocho de octubre de dos mil diecinueve (2019); y, **Certificado de Gravamen**, expedido por el Instituto Registral y Catastral de Reynosa Tamaulipas el (13) trece de abril de dos mil once (2011), en el que hace constar el gravamen existente de hipoteca del bien inmueble objeto de la presente controversia a favor “\*\*\*\*\* . \*\*\*\*\*” siendo el titular el demandado \*\*\*\*\* , como consta y obra en las **páginas 9 a la 74 del expediente principal**; de ahí que no es verdad, que sin fundamento ni motivación haya declarado la improcedencia de las excepciones opuestas por el demandado al contestar la demanda y haberlo dejado en un estado de indefensión, para favorecer el juzgador de manera oficiosa y supletoria al accionante al resolver la sentencia recurrida.-----

--- Máxime, que como ya se dijo al atender un diverso agravio, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, el apelante en forma alguna desvirtuó ni destruyó con medio de prueba alguno con alcance y utilidad convictiva, tal información que aparece tanto en los hechos de la demanda, en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, como en el estado de cuenta certificado.-----

--- Se pondera así, toda vez que aun cuando su objeción o

impugnación se trata de una negativa, ésta va encaminada a impugnar la presunción de validez probatoria que el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito concede a favor del estado de cuenta certificado por el contador autorizado por la institución de crédito; es decir, una presunción legal, en tanto es elevada a categoría de título ejecutivo junto con otros documentos (título que por su naturaleza es considerado prueba preconstituida), y revestida o tasada con un máximo valor probatorio al establecer que hará fe de su contenido, salvo prueba en contrario, además de que el valor pleno que se le atribuye abarca la totalidad del documento (desde la calidad de quien lo suscribe, hasta los datos en él consignados), y por ello de conformidad con el artículo 274 fracción II del Código Procesal Civil que establece: “El que niega sólo estará obligado a probar: I.-... II.- Cuando impugne la **presunción legal** que tenga en su favor la parte **contraria**.”, esta negación del disconforme tenía que acreditarla para considerarse que el estado de cuenta contable fue eficazmente impugnado junto con sus demás pruebas documentales, y al no haber cumplido con esta carga probatoria, el juzgador de primer grado estuvo correcto en su determinación.-----

--- Tal y como consta en dicho Estado de Cuenta Certificado de fecha (10) diez de octubre de dos mil diecinueve (2019), realizado por el Contador Público \*\*\*\*\*, con Cédula Profesional Número \*\*\*\*\* visible y legible en las **páginas 24 a la 39 del expediente principal**; en el cual se advierte precisamente en el resumen de saldos la fecha del vencimiento de (03) de mayo de dos mil diecinueve (2019), en el que se precisa con exactitud conforme al clausulado del contrato de crédito hipotecario, el concepto de capital vencido (adeudo de amortización vencida desde el -03- tres de junio de dos mil

diecinueve -2019-), intereses ordinarios (generados desde el -04- cuatro de mayo hasta el -03- tres de octubre de dos mil diecinueve -2019-), intereses moratorios (generados desde el -04- cuatro de septiembre hasta el -03- de octubre de dos mil diecinueve -2019-), primas de seguros y comisiones; conceptos vencidos que analizados fehacientemente son acordes y congruentes, como se dijo, con los hechos de demanda instada por el accionante y cláusulas del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, con los que se justifica y acredita los elementos de la acción pretendida por la parte actora; de ahí lo infundado del presente motivo de inconformidad expresado por el apelante.-----

--- En lo conducente, apoya la anterior consideración la **Jurisprudencia de la Novena Época con Registro Digital 188282**, de rubro y texto siguiente:

***“CERTIFICACIÓN CONTABLE EXPEDIDA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. CORRESPONDE A LA PARTE DEMANDADA PROBAR QUE LA PERSONA QUE LA EXPIDE NO ES CONTADOR CUANDO, VÍA EXCEPCIÓN, CUESTIONA TAL CALIDAD. En materia procesal mercantil se han adoptado diversas reglas en relación con la distribución de la carga de la prueba, entre ellas, la relativa a que el que niega no está obligado a probar; sin embargo, en el Código de Comercio se prevén dos excepciones a ésta, pues de conformidad con lo dispuesto en sus artículos 1195 y 1196, el que niega estará obligado a probar cuando: a) su negación envuelva una afirmación expresa de un hecho y b) desconoce la presunción legal que tiene a su favor el colitigante. En congruencia con lo anterior, y tomando en consideración que el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito otorga a favor del estado de cuenta certificado por un contador autorizado por la institución de crédito, una presunción legal, en tanto lo eleva a categoría de título ejecutivo junto con otros documentos (título que por su naturaleza es considerado prueba preconstituída), y lo reviste o lo tasa con un máximo valor probatorio al establecer que hará fe de su contenido, salvo prueba en contrario, además de que el valor pleno que le atribuye abarca la totalidad del documento (desde***

*la calidad de quien lo suscribe, hasta los datos en él consignados), puede concluirse que es a la persona que objeta, en vía de excepción, la calidad del contador que certificó el estado de cuenta, a quien corresponde la carga probatoria, en términos del artículo 1196 citado, porque su argumento negativo está dirigido a desconocer la presunción legal de que goza dicho documento por disposición expresa del citado artículo 68”.*

--- Otra **parte del agravio señalada por el recurrente**, relativo a que el juez primario, señaló que el segundo supuesto constitutivo de la acción del actor derivado del artículo 531 del código de procedimientos civiles, es procedente porque el demandado no acreditó los pagos; no obstante que el actor demandó la acción hipotecaria derivada de un incumplimiento anticipado de un contrato de apertura de crédito de naturaleza mercantil, sin tomar en cuenta que dicho accionante tenía la obligación de demostrar los elementos o requisitos de su acción, consistentes, **el primero**, que el crédito conste en escritura pública; y, **el segundo**, supuesto la anticipación del vencimiento del contrato, al argumentar el actor que se había reservado la facultad de darlo por anticipado por los adeudos por parte de su representado; y que por eso, el juzgador con la intención de encuadrar la sentencia impugnada, señaló que el actor demostró el segundo requisito de su acción planteada, y por no haber acreditado el demandado los pagos vencidos, sin señalar dicho juzgador en dicha sentencia, cuáles pagos son, donde se encuentran descritos en la litis y cuáles fueron las fechas de vencimiento, para estar en posibilidad de tener materializados los supuestos que aduce el contrato para poder declarar el vencimiento anticipado del contrato.-----

--- Dicho segmento de agravio, resulta **infundado**.-----

--- Así se estima, toda vez que contrario a lo manifestado por el apelante, el actor señaló en su escrito inicial de demanda, que en efecto, en la **Cláusula Décima Séptima, el actor se reservó la facultad de dar por vencido anticipadamente**; destacándose de su interpretación jurídica, que así sería, siempre y cuando el acreditado \*\*\*\*\* hiciera el pago inmediato del importe del saldo del crédito, ya que de lo contrario se demandaría en consecuencia el Vencimiento Anticipado del crédito hipotecario; como así sucedió por parte del acreditado ahora demandado, aquí apelante, al haber dejado de cumplir las obligaciones constituidas en el contrato que se demanda, en especial, lo establecido en el inciso a), que establece: que si el acreditado deja de efectuar en forma total uno o más de los pagos que se obligó realizar conforme a dicho contrato ya sean de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios; por ello, esta Alzada considera necesario transcribir la Cláusula Décima Séptima Inciso a) del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado el (09) nueve de septiembre de dos mil diez (2010) fundatorio de la acción:

**"DÉCIMA SÉPTIEMA:- VENCIMIENTO ANTICIPADO.- EL BANCO se reserva la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en la cláusula de PLAZO DEL CONTRATO, y en consecuencia, la PARTE ACREDITADA deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, si la PARTE ACREDITADA faltare al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, o en los casos en que la ley así lo previene, o en los siguientes supuestos:**

--- a).- Si la PARTE ACREDITADA dejare de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios"

--- Lo anterior, quedó plenamente justificado y demostrado por la parte actora del juicio, al haber acreditado y probado con eficacia jurídica tales aspectos y circunstancias de falta de pago en forma eficaz con alcance y utilidad jurídica, no nada más con la falta de demostración del demandado de estar al corriente con el pago de las mensualidades a que se obligó en el propio Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con la persona moral \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*", celebrado el (09) nueve de septiembre de dos mil diez (2010); sino además, con la aceptación y reconocimiento de la obligación establecida en la **Cláusula Financiera Sexta** de dicho contrato de crédito hipotecario, ponderada con la correspondiente Tasa de Amortizaciones que en el mismo contrato de crédito hipotecario se plasmaron para su cabal cumplimiento de pagos mensuales durante (20) veinte años a los que se obligó pagar mensualmente el acreditado \*\*\*\*\*; lo cual se corrobora preponderantemente de manera adminiculada con el Estado de Cuenta Certificado de fecha (10) diez de octubre de dos mil diecinueve (2019), realizado por el Contador Público \*\*\*\*\* , con Cédula Profesional Número \*\*\*\*\* visible y legible en las **páginas 24 a la 39 del expediente principal**.-----

--- Por lo que tampoco es verdad, que el juzgador con la intención de encuadrar la sentencia impugnada, señaló que el actor demostró el segundo requisito de su acción planteada con el hecho de no haber acreditado su representado \*\*\*\*\* los pagos vencidos; sin haber señalado dicho juzgador en la citada sentencia combatida, cuáles pagos son, dónde se encuentran descritos en la litis y cuáles fueron las fechas de vencimiento, para que entonces sí estuviera dicho juez en posibilidad de tener materializados los supuestos que aduce el

contrato para poder declarar el vencimiento anticipado del contrato; toda vez que, en efecto el demandado apelante no justifico ni probó legalmente estar cumpliendo cabalmente con los pagos de todas y cada una de las mensualidades para así haber podido evitar se le demandara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario.-----

--- No pasa desapercibido para esta Alzada, que las Tesis Aisladas de la Décima y Novena Época, con Registro Digital 2018925 y 184367, de rubro: "VÍA ORAL MERCANTIL. PROCEDE PARA RECLAMAR EL PAGO DE PRESTACIONES DERIVADAS DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CELEBRADO CON UNA INSTITUCIÓN BANCARIA, ATENTO A LA CUANTÍA DEL ASUNTO, SI LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO NI EL CÓDIGO DE COMERCIO PREVÉN UNA VÍA ESPECIAL PARA DEMANDAR LA TERMINACIÓN ANTICIPADA"; y, "ACCIÓN EJECUTIVA MERCANTIL BASADA EN EL VENCIMIENTO ANTICIPADO POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO EN EL QUE SE PACTARON PAGOS PARCIALES. ES IMPROCEDENTE SI EL BANCO NO ESPECIFICA EN SU DEMANDA LA FECHA EN QUE SE DEJARON DE CUBRIR Y CUÁLES FUERON ÉSTOS"; mismas que fueron invocadas por el Representante Legal disconforme para fortalecer sus motivos de inconformidad, las cuales aparte de no ser de observancia obligatoria, no se estiman aplicables al presente caso, al no reportarle beneficio alguno al inconforme, por no haber justificado y demostrado con prueba alguna las defensas y excepciones opuestas al contestar la demanda, ni desvirtuado ni destruido las pruebas fundatorias de la acción.-----

--- Por otra parte, de la lectura y estudio de las constancias que integran el expediente, esta Alzada, de oficio advierte, que en el contrato base de la acción de (09) nueve de septiembre de dos mil diez (2010), consistente en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado entre \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y el Acreditado \*\*\*\*\* , por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); en el que, en la Cláusula Financiera Séptima se estableció un **Interés Ordinario** en una Tasa Anual de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y en la Cláusula Financiera Octava para el caso de incumplimiento, se pactó un **Interés Moratorio** desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total a una Tasa de Interés Anual que resulte de Multiplicar por (02) dos, la Tasa de Interés Ordinario que antecede, lo que significa \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); asimismo se observa que el crédito fue concedido para el pago de vivienda, inmueble que fue hipotecado como garantía del pago del crédito; fijandose como plazo a **(20) veinte años (01) un mes**, con fecha de **inicio el (04) cuatro de septiembre de dos mil diez (2010)**; debiendose reembolsar el crédito conforme a la Cláusula Financiera Sexta mediante (\*\*\*) \*\*\*\*\* **amortizaciones mensuales consecutivas**, a efectuarse los días **(03) tres de cada mes**, siendo el **Primer Pago el (03) tres de octubre de dos mil diez (2010)**; que el banco se reservó la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en el contrato y en consencuencia el acreditado deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo de crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios, si el acreditado faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el contrato en cuestión, entre otros supuestos, si el acreditado dejara de cubrir uno o más de los pagos mensuales de capital o intereses

estipulados; que el Acreditado \*\*\*\*\*, es Empleado y el Banco es una sociedad legalmente constituida de conformidad con la legislación mexicana, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como institución de banca múltiple.-----

--- De igual forma, se considera como **Hecho Notorio** en términos del artículo 280 del código adjetivo civil, que de la lectura de la Página Oficial del Diario Oficial de la Federación, fuente: Banco de México con información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, en la página:

<http://www.banxico.org.mx/SielInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=es>

--- De la que se desprende que el Banco de México dio a conocer en septiembre de dos mil diez (2010), en que se celebró el contrato base de la acción, las tasas de interés de crédito a los hogares (tasas y precios de referencia) indicando que tratándose de créditos hipotecarios el **Mínimo** es de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y un **Máximo** \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y como **Promedio** \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), todas éstas asociadas al costo anual total, aclarando, que 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 entre créditos aunque sean de plazos o 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.-----

--- De ahí que, si en el Contrato de Apertura de Crédito Base de la Acción, en la Cláusula Financiera Séptima se pactó entre las partes que el **Interés Ordinario** sería a una **Tasa Anual de \*\*\*\*\*** (\*\*\*\*\*), debe decirse, que dicho **Pacto No Es Usurero**, ya que se encuentra entre los Parámetros del Interés Mínimo y Máximo a que se ha hecho referencia, proporcionados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada.-----

--- Para 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 de apertura de crédito base de la acción, la finalidad del crédito, el monto, el plazo, la existencia de garantías para el pago, como parámetros guía que permiten concluir, como ya se dijo, que la tasa ordinaria pactada entre las partes no es 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 cambio, se **estima desproporcionado el pacto de pago de Intereses Moratorios** contenido en la Cláusula Financiera Octava del mencionado Contrato de Apertura de Crédito, en la que se estableció para el caso de incumplimiento, un Interés Moratorio desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total a la Tasa de Interés Anual que Resulte de Multiplicar por (02) dos, la Tasa de Interés Ordinario; es decir, siendo la **Tasa Ordinaria \*\*\*\*** (\*\*\*\*\*), significa que el Interés Moratorio Anual sería de **\*\*\*\*\*** (\*\*\*\*\*), la cual, como se dijo se considera desproporcionada en la época de

su concertación, pues la misma, con independencia de que sea consecuencia del incumplimiento de una obligación, se encuentra fuera de los parámetros contemplados por el Banco de México en relación con el costo anual total de septiembre de dos mil diez (2010), es decir, entre el Mínimo de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) y el Máximo de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) del costo anual total; de ahí que este tribunal considere prudente y justo reducir Porcentaje Moratorio al \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) correspondiente al promedio del costo anual total antes indicado.-----

--- Apoyan y sirven de fundamento a esta postura en lo conducente, los criterios Jurisprudenciales de la Décima época con Registro Digital 2013067, 2009612 y 2013076 las siguientes tesis:

***"PAGARÉ. LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ESTIPULADOS, NO EXIGE QUE TODOS LOS PARÁMETROS GUÍA O LA CONDICIÓN SUBJETIVA, DEBAN QUEDAR ACREDITADOS EN LA CALIFICACIÓN DE USURA, PARA PROCEDER A SU REDUCCIÓN PRUDENCIAL. De acuerdo con la ejecutoria emitida en la contradicción de tesis 350/2013, que dio origen a las tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), (1) de rubros: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]"; y "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", debe entenderse que la evaluación objetiva de lo notoriamente excesivo de los intereses, no***

*precisa de la evidencia de todos y cada uno de los elementos que conforman los parámetros guía (tipo de relación existente entre las partes, calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si es que la actividad del acreedor se encuentra regulada; destino o finalidad del crédito; monto del crédito; plazo del crédito; existencia de garantías para el pago del crédito; tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan; la variación del índice inflacionario nacional durante la vida del adeudo; las condiciones del mercado y otras cuestiones que generen convicción en el juzgador), así como el elemento subjetivo (condición de vulnerabilidad o desventaja); sino que el examen debe atender a la diversidad de combinaciones que pueden establecerse con la concurrencia de los distintos factores y particularidades del caso, que en suma deberán ser apreciados por el juzgador conforme a su libre arbitrio quien, en su caso, deberá justificar la decisión respecto a la usura de los réditos estipulados, para proceder a su reducción prudencial. Así, resulta inaceptable que la calificación de lo notoriamente excesivo de los intereses se circunscriba a la apreciación inmanente de la tasa de interés.”;*

**“TASAS DE INTERÉS. ES VÁLIDO ACUDIR A LAS FIJADAS POR EL BANCO DE MÉXICO, PARA ESTABLECER SI LAS PACTADAS POR LAS PARTES SON DESPROPORCIONADAS O NO.** *Las partes pueden establecer libremente el monto que debe pagarse por concepto de intereses, a condición de que éstos no permitan que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro o un interés excesivo derivado de un préstamo; por lo que debe considerarse que si bien es cierto que debe protegerse a la parte deudora de un abuso del acreedor, también lo es que deben tutelarse las condiciones bajo las cuales se otorgó el crédito, pues quien prestó pone en riesgo parte de su patrimonio al entregar la suma de dinero, así también debe tutelarse el derecho de obtener una ganancia lícita de esa operación. Ahora bien, de los parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés, establecidos por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 350/2013, publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del*

*Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 349, se advierte que el interés legal establecido en los artículos 2395 del Código Civil Federal y 362 del Código de Comercio, no son una base objetiva cuya comparación permita conocer si un interés convencional es o no desproporcionado, pues esa autoridad ha establecido que el interés legal no atiende al valor real del dinero, ni al rendimiento que puede generar, además de que dicho porcentaje al ser fijo no responde a variaciones del mercado. De ahí que no es dable jurídicamente limitar el criterio para declarar desproporcionado un interés fijado por los contratantes, a la circunstancia de que rebase por mucho el interés legal establecido en el referido precepto legal. Por tanto, es válido acudir a las tasas de interés fijadas por el Banco de México, para establecer si las pactadas por las partes son desproporcionadas o no. Ello en virtud de que el riesgo asumido por el acreedor, al entregar cierta cantidad de dinero se equipara al que se toma al emitir una tarjeta de crédito, tasa que se estima adecuada para retribuir al acreedor de una ganancia lícita.”; y,*

**“USURA. SU PROHIBICIÓN APLICA TANTO PARA LOS INTERESES ORDINARIOS COMO PARA LOS MORATORIOS PACTADOS EN UN PAGARÉ.** *El artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos prohíbe la usura, así como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre; en este sentido, ninguna ley debe permitir que al amparo de la libertad contractual, una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, cuando en uso de la libertad contractual se celebra un préstamo documentado en un título de crédito denominado pagaré, las partes tienen derecho a pactar el pago de intereses, los cuales pueden ser ordinarios y/o moratorios, los que si bien gozan de naturaleza jurídica distinta, se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor; por tanto, si el referido artículo 21, numeral 3, prohíbe la usura y ésta se presenta cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo, sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, esta prohibición aplica para ambos tipos de interés, pues aunque los intereses moratorios, en estricto sentido, no son una consecuencia inmediata del préstamo, sino*

*más bien una sanción impuesta ante el incumplimiento del pago, no debe perderse de vista que el incumplimiento está directamente vinculado a la obligación de pagar o satisfacer el préstamo en la fecha pactada; por lo anterior, la prohibición de la usura aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios”*

--- Cabe destacar que no se desconoce el derecho del demandado \*\*\*\*\* , en el sentido de ajustarse la Tasa de Interés Moratorio para que no fuera usuraria, por lo que se considera que el demandado sigue siendo la parte vencida y, por ende, se mantiene la condena del pago de gastos y costas de primera instancia; sin embargo, en atención de que no se actualizó la hipótesis establecida en el precepto 139 del código adjetivo civil, consistente en que será hara condena en ambas instancias, a la parte contra la cual hayan recaído dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, toda vez que el resultado de este fallo reporta una modificación en la sentencia impugnada, es por lo que no se hace condena especial de gastos y costas en segunda instancia.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, ante lo infundado de los agravios expresados por el demandado inconforme, y del estudio oficioso que esta Saa Colegiada realizó, con apoyo en el artículo 926 del código adjetivo civil, lo que procede es modificar la sentencia impugnada, sólo por cuanto al **Resolutivo Cuarto**, para condenar al demandado al pago de los intereses moratorios causados a partir del día (09) nueve de septiembre de dos mil diez (2010) y los que se sigan causando, a razón del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) contemplado por el Banco de México en relación con el costo anual total promedio de septiembre de dos mil diez (2010), los cuales podrán ser liquidados en vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

--- Por lo expuesto y fundado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.** Los agravios expresados por el demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, contra la sentencia de (09) nueve de octubre de dos mil veinte  
(2020), dictada por el Secretario de Acuerdos, encargado del  
Despacho por Ministerio de Ley, Adscrito al Juzgado Primero de  
Primera Instancia Civil, con residencia en el Quinto Distrito Judicial  
de Reynosa, Tamaulipas, en el expediente \*\*\*\*\*, relativo al Juicio  
Especial Hipotecario, promovido por la Moral \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*,  
contra \*\*\*\*\*; resultaron **infundados**.-----

--- **SEGUNDO.** De oficio, se reduce prudencialmente la tasa de los  
intereses moratorios por considerarla usuraria.-----

--- **TERCERO.** Se modifica únicamente el resolutive cuarto de la  
sentencia apelada, para que ahora diga así:

“--- PRIMERO.- ....

--- SEGUNDO.- ....

--- TERCERO.- ....

--- TERCERO.- ....

--- **CUARTO:- Se condena a la parte demandada a pagar a la  
actora el interés moratorio conforme a la tasa de interés anual, a  
razón de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*) anual, lo que debe  
computarse a partir de la fecha de vencimiento, hasta la total  
liquidación del adeudo, previa regulación en la vía incidental en  
ejecución de sentencia.**

--- QUINTO:- ....

--- SEXTO.- ....

--- SÉPTIMO.- ....

--- OCTAVO.- ....

--- NOVENO:- ....

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES...”.

--- **CUARTO.** Debiendo dejar intocado todo lo demás pronunciado en  
la sentencia impugnada.-----

--- **QUINTO.** No se hace especial condena al pago de gastos y  
costas por la tramitación de la segunda instancia.-----

--- **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 del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez**, siendo Presidenta y ponente la primera de los nombrados, quienes actuaron con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Omeheira López Reyna.  
Magistrada Presidenta y Ponente

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.  
Magistrado

Lic. Mauricio Guerra Martínez.  
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.  
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONTE.  
L'AASM//L'OLR/L'MGM/L'SAED/MMG.

*El Licenciado (a) MARTÍN MESINOS GUTIÉRREZ, Secretario Proyectista, Adscrito a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (333), dictada el Veinticinco de Noviembre de Dos Mil Veintiuno, por los Magistrados Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez, constante de Cincuenta y Dos (52) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.