



Sentencia número: 0012/2022

Ciudad Victoria, Tamaulipas; once de enero de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente **185/2020**, correspondiente al juicio hipotecario, promovido por el Licenciado ***** , apoderado legal de la institución financiera

***** , contra ***** ***** ***** .

Resultando.

Primero. Mediante escrito recibido en fecha doce de febrero de dos mil veinte, el Licenciado ***** , en su carácter de apoderado legal de la institución financiera ***** , demandó en juicio especial hipotecario, a la C. ***** ***** ***** , a quien reclamó las prestaciones siguientes:

- a).- *La declaración judicial del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado mediante escritura pública 798, volumen 37, de fecha 13 de octubre del 2011, ante la Fe de la Licenciada MARÍA ELENA GARZA CUELLAR, Notario Público número 124, con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, entre su representada y la demandada, de conformidad con la cláusula décima segunda.*
- b).- *El pago de \$463,416.29 (cuatrocientos sese nta y tres mil cuatrocientos dieciséis pesos 29/100 m.n.) por concepto de suerte principal, según se acredita con la certificación contable del estado de cuenta, de los hoy demandados,*

expedida por la L.C. Mónica Gómez Morales, contador facultado por la institución que representa, mismo que se anexa.

c).- El pago de la cantidad de \$18,498.70 (dieciocho mil cuatrocientos noventa y ocho pesos 70/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios, según el estado de cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones se efectuará en liquidación de sentencia correspondiente.

d).- El pago de la cantidad de \$18.96 (dieciocho pesos 96/100 m.n.) por concepto de intereses moratorios, según el estado de cuenta, el cuall consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya explicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia correspondiente.

e).- El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio.

Segundo. De dicha demanda correspondió conocer a este órgano jurisdiccional, quien la admitió mediante proveído de fecha trece de febrero de dos mil veinte, y se ordenó el emplazamiento a la demandada para el efecto de que compareciera a dar contestación a la demanda enderezada en su contra, y opusiera excepciones si las tuviere.

Tercero. Dicha diligencia de emplazamiento se llevó a cabo en fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, de forma personal con la C. ***** ***, como se advierte en la constancia actuarial de la citada fecha.

Cuarto. Mediante escrito presentado el veintidós de septiembre del año dos mil veintiuno, compareció la demandada a oponer las excepciones que consideró oportunas, dándose vista a la parte actora para que la



desahogara, la cual fue debidamente evacuada por escrito enviado electrónicamente el veintinueve del citado mes y año.

Quinto. Por auto de fecha veintiséis de octubre del multicitado año, se decretó abrir el presente juicio a pruebas por el término de veinte días, con la consabida división legal para efecto de ofrecer y desahogar las que se hubieren admitido.

Finalmente, el trece de diciembre del año próximo pasado, se citó a las partes a oír sentencia, la que se dicta al tenor del siguiente:

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción III del código de procedimientos civiles; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por el actor es la correcta, según lo dispone el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone:

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

Tercero. Legitimación. La personalidad de la parte actora se acreditó con copia certificada de la escritura pública número (117,976) ciento diecisiete mil novecientos setenta y seis, del libro (2144) dos mil ciento cuarenta y cuatro, de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete, protocolizada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario 137, con ejercicio en la ahora Ciudad de México, cuyo valor es pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al reunir los requisitos que exige el párrafo segundo del artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Tal documental acredita la personalidad del promovente, pues contiene el nombramiento del Licenciado ***** , como apoderado general para pleitos y cobranzas de la institución financiera ***** .

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en la Novena Época, bajo el número de registro 188382:



PERSONALIDAD. ES SUFICIENTE COPIA CERTIFICADA POR NOTARIO PÚBLICO DE LA ESCRITURA DEL PODER PARA JUSTIFICARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De acuerdo a una interpretación sistemática y congruente de los preceptos de la Ley del Notariado del Estado de Puebla, en especial de sus artículos 135, 136, 138 y 140, las copias certificadas expedidas por notario, son documentos públicos que prueban la exactitud de la transcripción del documento a que se contrae y, por tanto, hacen prueba plena si no fuere declarada judicialmente su falsedad; luego, si el actor en juicio para acreditar su personalidad anexó a su demanda copia certificada del poder notarial mediante el cual se le faculta para comparecer a juicio a ejercer los derechos de su mandante, esa copia es un documento público que prueba plenamente el hecho en él consignado, al no haber sido objetado en cuanto a su autenticidad y es suficiente para acreditar la personalidad con la que comparece a juicio.

Por su parte el demandado cuenta legitimación ad causam, al comparecer por propio derecho, como deudor del juicio motivo del presente juicio.

Cuarto. Fijación del debate (Litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda y los recursos de contestación a la misma.

La parte actora manifestó que los demandados en fecha trece de octubre de dos mil once, celebraron con su representada un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, hasta por la cantidad de \$584,794.98 (quinientos ochenta y cuatro mil setecientos noventa y cuatro pesos 98/100 moneda nacional), el cual fue debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad.

Además, señaló que se debía pagar el mismo mediante doscientas cuarenta y un amortizaciones; y dijo, que se

estipuló en el contrato una cláusula de vencimiento anticipado del mismo, la cual se había actualizado pues la demandada incumplió con los pagos del mes de enero a marzo de dos mil diecinueve.

Por su parte, la demandada señaló que incumplió por haber perdido su empleo y afirmó que la vía demandada no era la correcta, pues se trataba de algo comercial lo que debía demandarse en la vía mercantil.

Quinto. Estudio. Procede ahora, la valoración de los documentos fundatorios de la acción, mismos que fueran anexados al escrito inicial de demanda.

1. Documental pública.

Primer testimonio de la escritura pública 798, del volumen trigésimo séptimo, de fecha trece de octubre de mil once, protocolizada ante la fe de la Licenciada María Elena Garza Cuellar, Titular de la Notaria Pública 124 con ejercicio en esta ciudad, la cual entre otras cosas contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por los demandados, mismo que quedó debidamente registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.

Documental que se valora conforme lo dispone el artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la cual se acredita que actor y demandado de este procedimiento



celebraron un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que el contrato quedó debidamente registrado.

2. Documental privada.

Hecha consistir en la certificación del estado de cuenta certificado en el que consta el adeudo de la demandada, hasta el treinta de abril de dos mil diecinueve, documento suscrito por la Contadora Pública Mónica Gómez Morales.

Medio de convicción al que se dota de valor probatorio pleno, toda vez que reúne los requisitos exigidos por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, y de conformidad con los diversos 87 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en relación con los numerales 398, 401 y 402 del código de procedimientos civiles.

3. Presuncional Legal y Humana.

4. Instrumental de Actuaciones.

En cuanto a las anteriores pruebas, se les reconoce valor probatorio, toda vez que las mismas se actualizan por su propia y especial naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal.

Ahora bien, importa decir que el artículo 531 del código adjetivo civil, estipula como condiciones de procedencia del juicio hipotecario, las siguientes:

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

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

Respecto al primer elemento, atinente a que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada; se encuentra acreditado con la escritura pública identificada en el inciso número 1, de la que se advierte que el pago del crédito otorgado se garantizó con la casa-habitación ubicada en Privada de Sierra de Cadi, manzana 7 lote 19, fraccionamiento vergel de la sierra con una superficie de 122.16 metros cuadrados con las siguientes medias y colindancias: al norte en 17.15 metros con lote 20-A; al sur en 17.15 metros con lote 19-A; al este en 7.48 metros con lote Privada Sierra de Cadi; al oeste en 6.76 metros con lotes 4 y 4-A, misma que se identifica como Finca 31119 del Municipio de Victoria; y, que fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Por ende, es inconcuso que quedó justificada la existencia del contrato fundatorio de la acción y de su inscripción, mismo que está investido con la formalidad prevista por la fracción I del numeral 531 en cita, así como la existencia del derecho real que tiene la parte actora sobre el inmueble



anteriormente descrito, dado en garantía por la parte demandada respecto al crédito que le fuera otorgado.

En cuanto al segundo elemento accionario, consistente en que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o de la ley; en la especie, el promovente sustenta su acción en el segundo supuesto, mismo que se encuentra probado.

Es así, pues del estudio del contrato accionario, se advierte que en la cláusula décima segunda (vencimiento anticipado), en su inciso a), se estableció que en caso de que la parte acreditada dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato, la acreditante tendría la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para dar cumplimiento al mismo.

Dicha circunstancia, se valora en conjunto con la prueba consistente en el certificado de cuenta emitido por la contadora facultado por la parte actora Mónica Gómez Morales, del cual se desprende que la acreditada incumplió con lo pactado en el contrato básico desde el mes de enero del año dos mil diecinueve.

De ahí que, resulta inconcuso que se actualizó el vencimiento anticipado del crédito en cuestión, colmándose el

requisito accionario de que da noticia el artículo 531 fracción II, del código adjetivo civil; ello a reserva del estudio de las excepciones opuestas por la demandada, mismas que consisten en:

- Improcedencia de la vía hipotecaria.
- Reducción de intereses hasta el tipo legal.
- Teoría de la imprevisión.

Precisando que la demandada no ofreció pruebas dentro del presente sumario.

Una vez expuesto lo anterior, se procede al análisis de cada una de las excepciones.

Por lo que hace a la improcedencia de la vía, es menester precisar que conforme al artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, uno de los requisitos indispensables para la procedencia de la vía sumaria hipotecaria, es que el crédito conste en escritura debidamente registrada, lo cual en el caso concreto se acreditó; así mismo, el artículo 530 de la citada legislación es clara y precisa al referir que en los juicios hipotecarios se tramitarán las demandas que tenga por objeto exigir el pago o prelación de un crédito garantizado con hipoteca, por ende, si el documento base de la acción comprende el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, se colige que nos encontramos dentro de la hipótesis prevista



por dicho numeral; máxime que la Ley de Instituciones de Crédito no excluye la posibilidad de que los asuntos se ventilen conforme a ordenamiento distintos al Código de Comercio, si no que expresamente lo permite en el artículo 72, que prevé que cuando un crédito tenga garantía real el acreedor puede ejercitar las acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario o en que en su caso corresponda; por ende, debe concluirse que si la acción se funda en un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, puede ser deducida por las citadas instituciones de crédito en la vía hipotecaria civil, lo que además se corrobora de la lectura al diverso ordinal 1055 bis, del código de comercio.

Criterio que es apoyado por la jurisprudencia, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en la Novena Época, bajo el número de registro 199551, de texto y rubro siguiente:

VÍA HIPOTECARIA CIVIL. PROCEDE TRATÁNDOSE DE LA ACCIÓN EJERCITADA POR UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO.

De acuerdo con el artículo 640 del Código de Comercio, las instituciones de crédito se rigen por una ley especial, que no es otra que la Ley de Instituciones de Crédito, y según los artículos 6o., fracción I, 8o., primer párrafo, y 9o., primer párrafo, de este ordenamiento, a las sociedades mercantiles anónimas que han sido autorizadas por el Gobierno Federal para operar como instituciones de banca múltiple, se les aplicará la legislación mercantil, pero en lo no previsto en la Ley de Instituciones de Crédito. Entonces, si ésta no sólo no excluye la posibilidad de que las controversias se ventilen conforme a ordenamientos distintos al Código de Comercio, sino que expresamente permite, en su artículo 72, que cuando el crédito tenga garantía real ejercite el acreedor sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, o el que en

su caso corresponda, debe concluirse que si la acción se funda en un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, puede ser deducida por las citadas instituciones de crédito en la vía hipotecaria civil, no obstante que el artículo 1050 del Código de Comercio prescriba 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 de ello se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles; toda vez que esta regla general y supletoria, no puede prevalecer sobre la norma especial y de carácter principal.

Respecto a la segunda de las excepciones, debe decirse que no existe motivo alguno para reducir los intereses pactados, advirtiendo que tanto el interés ordinario como el moratorio reclamado por la parte actora, se encuentra dentro del rango según los parámetros del Banco de México, incluso sumando ambos intereses, por ende no se considera usurero el rédito pactado.

Conclusión que se mantiene en identidad jurídico-sustancial con el criterio emitido por su productor técnico correspondiente, cuyo rubro, texto y síntesis informa:

USURA. PARA DETERMINAR SI EN UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CELEBRADO CON UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, SE ACTUALIZA AQUÉLLA, DEBE ATENDERSE NO SÓLO AL ANÁLISIS DEL PACTO DE INTERESES, SINO AL INDICADOR DEL COSTO ANUAL TOTAL FIJADO POR EL BANCO DE MÉXICO. De los artículos 3, fracción VI, 8, 11, fracción II Bis, inciso c) y 15 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, así como de la Circular 21/2009, disposiciones de carácter general que establecen la metodología de cálculo, fórmula, componentes y supuestos del costo anual total (CAT), del Banco de México, publicada en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de septiembre de dos mil nueve, puede definirse al CAT como 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, que tiene como fin informar al público y promover la competencia. En esta guisa, para determinar si en un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado con una institución de crédito se actualiza la usura, es necesario acudir no sólo al análisis del pacto de intereses, sino al costo anual total que representa para una persona el acceder al numerario, ya que es, precisamente, el referido indicador el que, de manera más cercana, representa lo que se tendrá que erogar para acceder, en el caso, a un crédito hipotecario, máxime si se considera que la tasa de interés muchas veces no refleja todos los costos que el crédito implica; por ejemplo, como son las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago -entre otros-; adicionalmente, las tasas de interés no siempre son comparables entre sí, porque algunas se expresan en términos mensuales, anuales e, incluso, en otras periodicidades; por tanto, acudir al costo anual total resuelve estos problemas y permite realizar comparaciones inmediatas, pues los costos principales se incluyen de manera homogénea. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Así también, resulta infundada la última de las excepciones, puesto que el contrato accionario de forma alguna se considera desproporcional o usurero, destacando que la situación económica, no es justificación para dejar de cubrir con los pagos pactados, puesto que no puede afectar los derechos de la parte acreedora, debiéndose estar a lo pactado en el contrato accionario; amen del ayuno del demandado en probar los extremos de la teoría de la imprevisión positivada como tal en el artículo 1261 del código civil vigente.

Sobre el tema se pronunció la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis 240108, misma que se cita a continuación.

CONTRATOS. INAPLICABILIDAD DE LA TEORIA DE LA IMPREVISION. *El artículo 1796 del Código Civil del Distrito Federal, supletoriamente aplicado, siguiendo el sistema rígido de los contratos, acorde con el principio relativo a los efectos de la declaración de voluntad, dispone que aquéllos obligan a las partes al exacto cumplimiento de las prestaciones expresamente pactadas, y además, a las consecuencias que de los mismos se deriven, según su naturaleza, conforme a la buena fe, al uso o a la ley, precepto que, en esas condiciones, no deja lugar a su interpretación a fin de aplicar la teoría de la imprevisión en razón de esa buena fe, que obviamente constituye un principio general de derecho, pues precisamente, con base en ella, el obligado debe conducirse como persona consciente de su responsabilidad en el cumplimiento cabal de sus obligaciones, cualquiera que resulte la magnitud de su contenido, aun cuando sobrevengan acontecimientos que no se previeron o no pudieron preverse y que la modifiquen, sin que ello impida, por otra parte, que de existir causas imprevisibles que alteren fundamentalmente la economía de un determinado grupo social, no apreciado por las partes, se modifiquen las condiciones de los contratos relativos, mediante disposiciones de carácter general. Amparo directo 8681/84. Productos de Concreto Tolteca, S.A. 27 de febrero de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón.*

Sexto. Determinación. En esa tesitura, se declara procedente y fundada la acción especial hipotecaria ejercida en este juicio sumario, promovido por el el Licenciado ***** , apoderado legal de la institución financiera

***** , contra ***** ***** ***** .



En consecuencia, deberá declararse el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito; y, condenarse a la demandada al pago de lo reclamado por la actora, mismo que a continuación se precisa:

Concepto	Importe
Suerte Principal	\$463,416.29
Intereses Ordinarios hasta el 30 de abril 2019	\$18,498.70
Intereses Moratorios hasta el 30 de abril 2019	\$18.96

Además se deberá condenar a los réditos que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, previa regulación vía incidental y en etapa ejecutiva de este fallo

Asimismo, deberá condenarse a la demandada al pago de los gastos y costas originados con la tramitación del asunto, exigibles conforme a los lineamientos precisados para los accesorios del juicio previa regulación vía incidental y en etapa ejecutiva de sentencia, atento al artículo 130 del código procesal civil.

Con base a los razonamientos esgrimidos en este fallo, también deberá condenarse a la parte demandada al pago de las prestaciones reclamadas por el actor y en caso de no verificarse éste, deberán cubrirse con el bien dado en garantía, sea que a elección del accionante, solicite su adjudicación o su remate.

En la inteligencia que para la fase de ejecución deberán de ser llamados todos los acreedores que aparezcan en el certificado informativo del bien inmueble referido en el presente fallo.

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

Primero. La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción; y, la demandada no así su posicionamiento defensivo.

Segundo. Ha procedido y se declara procedente y fundada la acción especial hipotecaria promovida por el Licenciado ***** , apoderado legal de la institución financiera

***** , contra ***** ***** ***** .

Tercero. Se declara el vencimiento anticipado del contrato del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria suscrito por la demandada el trece de octubre de dos mil once.

Cuarto. Se condena a ***** ***** ***** , a pagar a la accionante, las cantidades adeudas, como a continuación se describen:

Concepto	Importe
Suerte Principal	\$463,416.29



Intereses Ordinarios hasta el 30 de abril 2019	\$18,498.70
Intereses Moratorios hasta el 30 de abril 2019	\$18.96

Así como a los réditos que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, previa regulación vía incidental y en ejecución de sentencia.

Quinto. Se condena a la demandada al pago de gastos y costas erogadas con motivo de la tramitación del presente juicio, regulables mediante incidente en ejecución de sentencia.

Sexto. De no hacerse el pago, hágase efectiva la garantía otorgada, sea que el actor opte por su adjudicación o remate. Debiendo en su momento llamar a todos los acreedores que aparezcan en el certificado informativo.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma el **Licenciado Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el **Licenciado Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGCL'AMML'FCL

El Licenciado(a) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 12/2022 dictada el (MARTES, 11 DE ENERO DE 2022) por el JUEZ, constante de 18 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.