RESOLUCIÓN NÚMERO.- CINCUENTA BIS (50 BIS)

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Vistos para resolver de nueva cuenta los autos del Toca 58/2020, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia del veinticuatro (24) de septiembre del dos mil diecinueve (2019), dictada por el juez segundo de primera instancia de lo civil del quinto distrito judicial, con residencia en Reynosa, dentro del expediente 341/2019, relativo al juicio hipotecario, promovido por la Licenciada en Derecho ***** , en su calidad de Apoderada Legal del ***** ***** en contra de ***** *****; y, vista también la ejecutoria del once (11) de agosto del dos mil veintidós (2022), dictada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta Ciudad, dentro del juicio de amparo directo 387/2021, en la que se concedió el amparo y protección de la justicia federal a la parte quejosa ***** ***** *****.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 17 diecisiete de abril de 2019 dos mil diecinueve, compareció la licenciada ***** en su

*moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario de la Unidad de Medida y Actualización vigente en la Ciudad de México el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos en la época de la ejecución, como se pactó en el CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO BASE DE MI ACCIÓN, concretamente CLAUSULA DECIMA PRIMERA, de la cual declaró el ahora demandado conocer y aceptar ajustarse a ella para efectos del contrato que nos ocupa, tal y como se aprecia en la escritura pública que aquí acompaño. E.- El pago de las actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones que pretendo hacer valer, derivadas del incremento al salario de la diario de la CIUDAD DE MEXICO) que sea aprobado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos para el año en que sea ejecutable la sentencia que se dicte en el presente juicio, mismo que evidentemente irá aumentando anualmente y a lo cual se obligó el demandado ya que acepto las condiciones generales de contratación de*****y este ajuste se encuentra pactado en su CLAUSULA DECIMA DEL CAPITULO SEGUNDO DEL COTRATO BASE DE MI ACCION. F.- El pago de los gastos y costas que se origin por motivo de la tramitación del presente juicio, tal y como se pactó EN EL CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO BASE DE MI ACCIÓN EN LA CLAUSULA DECIMA NOVENA. G.- En caso de no verificarse el pago de todas y cada de las prestaciones aquí reclamadas solicito la declaración de hacer efectiva la garantía hipotecaria materia del CONTRATO BASE DE MI ACCIÓN, EN EL CAPITULO SEGUNDO DENOMINADO CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA, como lo estipula la CLAUSULA VIGESIMA QUINTA del referido CONTRATO para el caso de ser condenado y que no pague en el término de ley. ”. (SIC)*

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

Por auto del 21 veintiuno de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se declara en rebeldía al demandado en virtud de no haber contestado.

Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el 24 veinticuatro de septiembre de 2019 dos mil diecinueve el juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

(SIC) “PRIMERO.- Se declara **INFUNDADA LA ACCIÓN** entablada en el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido inicialmente por la Licenciada ***** y que continuara la Licenciada ***** en su carácter de Apoderadas Legales del *****
* en contra de ***** en virtud de que la parte actora **NO** acreditó los elementos de su acción, dados los razonamientos expuestos con antelación, en consecuencia: **SEGUNDO:-** Se **ABSUELVE** a la parte demandada a pagar a la actora todas y cada una de las prestaciones que reclama en su escrito inicial de demanda, dado los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo. **TERCERO:-** Se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas que la parte reo 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, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia mediante el Incidente que corresponda. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:-** Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado **JOEL GALVÁN SEGURA,...**” (SIC).

SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme la parte actora, interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en ambos efectos por el juez de primera instancia, quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia, donde por acuerdo plenario del cuatro (4) de febrero del dos mil veinte (2020), se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución, mismo que tocó

conocer por turno a esta Primera Sala Colegiada la cual, transcurridos los trámites legales, el doce (12) de febrero del dos mil veinte (2020), dictó la resolución número cincuenta (50), misma que concluyó al tenor de los siguientes puntos decisorios:-

(SIC) “-PRIMERO.- *Son fundados pero inoperantes los agravios expuestos por la parte actora, licenciada ******, en su calidad de apoderada general para pleitos y cobranzas del ***** ***** en contra de la sentencia del 24 veinticuatro de septiembre del 2019 dos mil diecinueve, dictada por el juez segundo de primera instancia civil del quinto distrito judicial del Estado, con residencia en Reynosa.- **SEGUNDO.-** *Se confirma la sentencia impugnada que alude el punto resolutive que antecede.-* **TERCERO.-** *No se efectúa especial condena en el pago de las costas de segunda instancia.-* **CUARTO.-** *Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido.-* **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;...(SIC)**

TERCERO.- Inconforme la parte quejosa ***** ***** ***** , promovió demanda de amparo directo de la que conoció por turno el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con residencia en esta ciudad, autoridad que, transcurridos los trámites correspondientes, el once (11) de agosto del dos mil veintidós (2022), resolvió el juicio de garantías de que se trata, y concedió el amparo y protección de la justicia federal al quejoso; determinándose lo siguiente:

(SIC) “PRIMERO. *La Justicia de la Unión ampara y protege al ***** ***** ***** , por conducto de su apoderado legal, contra la resolución dictada el doce de febrero de dos mil veinte, en el toca de apelación número 58/2020 del índice de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con residencia en Ciudad Victoria, para los efectos siguientes: 1. Deje insubsistente la*

sentencia reclamada. 2. Dicte otra, en la que reitere las consideraciones que no fueron materia de estudio y con la debida congruencia y exhaustividad, se pronuncie nuevamente respecto de los agravios esgrimidos, y en todo caso, considere que la acreditación del monto del adeudo en cantidad líquida no es un elemento de procedencia de la acción hipotecaria, sino que el elemento de la acción es lo relativo al tema del incumplimiento del pago, dado que se reclama el vencimiento anticipado. 3. Hecho lo cual, con plenitud de jurisdicción resuelva lo que en derecho estime conveniente. **SEGUNDO.** Requiérase a la autoridad a que se alude en el resolutivo anterior en términos de la parte final del último considerando de esta ejecutoria, para que proceda a su cumplimiento.;...” **(SIC)**.

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

PRIMERO.- De conformidad con lo previsto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Primera Sala Colegiada, es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia, en cumplimiento al fallo dictado por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, dentro del juicio de amparo directo 387/2021, promovido por la parte quejosa ***** ***** *****.

SEGUNDO.- El Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, para resolver el presente juicio de garantías, lo hizo en los términos del Considerando Quinto, que a continuación se transcribe:

(Sic) “SÉPTIMO. Estudio. Se anticipa que los conceptos de violación resultan sustancialmente **fundados** y suficientes para conceder la protección constitucional solicitada, atento a las consideraciones que se expondrán en el presente apartado.

I. Antecedentes.

Previo a establecer las razones por las que se arriba a la anterior conclusión, se estima conveniente destacar algunos aspectos que se desprenden de las constancias que integran el juicio de origen, a las que se otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 y 202, ambos del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, de conformidad con su artículo 2, y de donde se abstrae lo siguiente:

Por escrito recibido el **diecisiete de abril de dos mil diecinueve**, el ***** ***** ***** , por conducto de su apoderada legal ***** , promovió **juicio especial hipotecario** en contra de ***** ***** ***** , de quien reclamó, en síntesis, el **vencimiento anticipado del contrato** de apertura de crédito simple y constitución de hipoteca celebrado con éste, ante el incumplimiento en el pago de las amortizaciones pactadas y, en consecuencia, demandó el **pago del monto del crédito** (***** veces el salario mínimo mensual en su valor actualizado) “menos en su caso los pagos que haya realizado la parte demandada”, lo cual adujo debía cuantificarse en ejecución de sentencia; así como también requirió el pago de los **intereses ordinarios y moratorios**, los **gastos y costas** del juicio y, en caso de incumplimiento a las prestaciones, pidió se hiciera **efectiva la garantía hipotecaria** materia del contrato basal.

2. De la anterior demanda correspondió conocer al Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, quien por **auto de veintitrés de abril de dos mil diecinueve** lo admitió a trámite y registró bajo el número de expediente 341/2019 de su índice, ordenando el emplazamiento al demandado, así como la expedición y registro de la cédula hipotecaria correspondiente.

3. Mediante **proveído de veintitrés de mayo de dos mil diecinueve**, a petición de la parte actora y ante la contumacia de la parte demandada (quien fue **emplazada el treinta de abril del mismo año**), el juzgador natural declaró la **rebeldía** del enjuiciado, teniéndole por admitidos los hechos materia del libelo inicial.

4. Seguido el juicio su curso, el **veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve** se dictó **sentencia** en la que

se decretó la **improcedencia de la acción** hipotecaria intentada al sostener el juzgador, básicamente, que no se acreditó el elemento consistente en la existencia del adeudo a cargo de la parte reo, dado que la accionante omitió exhibir como anexo a su demanda una **certificación de adeudos** a fin de determinar si el crédito es de plazo cumplido o si exigible en los términos pactados; motivo por el cual **absolvió** a la demandada y **condenó** a la actora a cubrir los gastos y costas de su contraparte erogados en primera instancia.

5. Inconforme con dicha determinación, el *** ******* *********, por conducto de su apoderada legal, interpuso **recurso de apelación** del cual correspondió conocer a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, con residencia en Ciudad Victoria, quien lo radicó como el toca número 58/2020 de su índice y el cual concluyó con la **resolución** emitida el **doce de febrero de dos mil veinte**, en la que la Sala **confirmó** la determinación de primer grado.

A dicha conclusión arribó, en esencia, al estimar **fundado** parte de los agravios de la recurrente, en los cuales expuso que la exhibición de una certificación de adeudos no constituía un elemento de procedencia de la acción hipotecaria, por lo que la Sala consideró que el juzgador natural no debió decretar la improcedencia de la acción bajo dicha premisa, al no estar contemplado dicho requisito en la Ley de Instituciones de Crédito, al no tratarse de un juicio ejecutivo, sino uno hipotecario. Ahora, no obstante lo **fundado** del anterior planteamiento, la Sala sostuvo que resultaba **inoperante** a la postre, al compartir la decisión de primer grado de decretar la improcedencia de la acción ya que el accionante demandó el pago de la suerte principal en forma genérica, dejando su cuantificación para la etapa de ejecución de sentencia, lo cual a su parecer derivó en que la acción hipotecaria se torne improcedente, pues debió determinarse en cantidad específica ya que de lo contrario no podría ordenarse su ejecución, o se redundaría en concederle al promovente una doble oportunidad para justificar dicho monto en la etapa ejecutiva; máxime cuando el propio actor señaló que la parte demandada “efectuó pagos respecto del crédito que se le otorgó”.

Por lo anterior, ante lo fundado pero inoperante de los agravios para variar el contenido del fallo de primer grado, confirmó la determinación del a quo, prescindiendo de condenar al pago de las costas de segunda instancia, debido a que el demandado no compareció a la alzada.

Es la anterior determinación la que constituye el acto reclamado en el presente amparo directo, misma que será analizada a la luz de los conceptos de violación que al efecto esgrime la institución actora, aquí quejosa.

II. Conceptos de violación.

a) Improcedencia de la acción hipotecaria.

*En parte de sus conceptos de violación, el ***** ***** ***** , aduce en esencia que le causa perjuicio la determinación de la Sala, porque es infundado que para la procedencia de la acción hipotecaria se exija demostrar la cantidad líquida determinada a la que asciende el monto del adeudo del contrato de crédito con garantía hipotecaria, pues dicha cuestión no la exigen los artículos 273, 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas y, además, porque la cuantificación en la etapa de ejecución se encuentra prevista en los artículos 654 y 655 del mismo código adjetivo civil local.*

*El planteamiento anterior resulta **fundado**.*

Para así estimarlo, conviene en principio tener en cuenta que el derecho a la tutela judicial efectiva implica que una vez ejercida la acción, el planteamiento realizado debe desarrollarse a través de un proceso, en el que se deben observar determinadas formalidades y que se desarrolla a través de las etapas que el legislador, en ejercicio de la facultad de reserva de ley, establezca a fin de llevar en cada una de ellas diversas actuaciones procesales que culminan con una resolución sobre la pretensión, denominada sentencia.

A ese proceso se le conoce como la vía, la cual se puede concebir como el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional, el cual no se adecua a un formato o mecanismo único, pues el legislador puede establecer diversas vías.

En términos generales, el legislador reguló un procedimiento ordinario, en el cual se pueden desahogar pretensiones de cualquier naturaleza y complementó dicha vía ordinaria con otras vías especiales, que se pueden estimar más eficientes o adecuadas para cierto tipo de pretensiones, para lo cual implementó las vías judiciales privilegiadas, entendidas como los procesos con una tramitación especial frente al juicio ordinario y establecidas para conocer de pretensiones que tienen objetos específicos y determinados, que se adecuan a aquéllas y quedando su uso limitado al objeto que marca la ley.

Las vías privilegiadas consisten, regularmente, en procedimientos más rápidos y simplificados a los señalados para un juicio ordinario, ya sea porque en ciertos aspectos se encuentran condicionados por normas de carácter sustantivo que exigen normas procesales propias o porque el legislador pretendía generar una mejor tutela judicial atendiendo a la naturaleza de ciertas pretensiones, como sucede con las vías ejecutivas.

Ahora, en el caso de la acción y la vía hipotecaria, debe tenerse presente que el término “hipoteca” puede referirse al contrato de hipoteca, al derecho real de hipoteca o al bien objeto de la hipoteca. Todos estos conceptos derivan de una institución creada para garantizar el pago de una obligación principal y la prelación en el cobro de la misma con el valor de un bien inmueble que queda afecto a ese fin.

Además, se trata de una institución en la que pueden coincidir diversas relaciones jurídicas, entre ellas, la relación del acreedor hipotecario con su deudor principal, la relación del acreedor con el titular registral del inmueble hipotecado, la relación con todos los terceros que tuvieran algún interés en el inmueble, por mencionar algunas.

En ese sentido, de las acepciones antes referidas, en el caso, interesa el derecho real sobre un bien inmueble cuya posesión la mantiene el deudor, que se destina a garantizar la efectividad o cumplimiento de una obligación y su grado de prelación en el pago (contrato de crédito simple con garantía hipotecaria).

Al ser una garantía real implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado que no se entrega al acreedor, poder que comprende la acción persecutoria y, por ser de garantía, implica también el derecho de disposición y preferencia en el pago, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

Este poder jurídico del acreedor hipotecario constituye un gravamen sobre un bien ajeno, el cual trasciende la relación personal de crédito; esto es, que es oponible a cualquier persona que adquiera el inmueble, siempre y cuando esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, por lo tanto, el bien sigue sujeto a la hipoteca aunque pase a poder de un tercero ajeno a la relación que tienen el acreedor hipotecario y el deudor que constituyó la hipoteca.

En ese sentido la hipoteca se podría ejercitar en contra de cualquier adquirente, pues al tratarse de un derecho de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero y el poder jurídico que su titular (el acreedor hipotecario) ejerce sobre el bien objeto del mismo, se lleva a cabo de manera indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, puede el acreedor hipotecario exigir judicialmente la realización del valor del bien hipotecado a través de la acción hipotecaria y en atención a cuál sea el derecho derivado de la institución jurídica "hipoteca" que se pretende hacer valer.

Ahora, como se advierte de lo señalado con anterioridad, por regla general, el contrato del que deriva la hipoteca como garantía de la obligación principal se encuentra regulado por las disposiciones del derecho civil.

En el caso particular no es la excepción, pues de la lectura del contrato que dio origen a la relación jurídica existente entre las partes contendientes, se deriva una apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, regulado de inicio conforme a la legislación civil federal y sus correlativos de la legislación civil para el Estado de Tamaulipas, como así se infiere de la literalidad de la vigésima quinta cláusula que enseguida se transcribe en lo conducente:

"(...) VIGÉSIMA QUINTA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. El "TRABAJADOR" y su cónyuge, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el "TRABAJADOR"

contrae por virtud del presente contrato, constituye(n) hipoteca a favor del "INFONAVIT" sobre el inmueble relacionado en el Antecedente Segundo de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Esta hipoteca se constituye en primer lugar y grado de prelación sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, y por lo tanto, se extiende a las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en los sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y, en general, todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan al momento de requerirse el pago. (...)

Ahora, la acción hipotecaria está prevista, en lo que interesa, en los artículos 530, 531, 532, 535, 536, 539, 540, 541 y 542 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, que establecen, en su orden, lo siguiente:

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

"ARTÍCULO 531.- *Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos:*

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

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

"ARTÍCULO 532.- *Presentado el escrito de demanda acompañado del documento respectivo, el juez, si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por el artículo anterior, dictará auto dando entrada a la demanda y admitiendo la vía hipotecaria.*

Este auto deberá contener lo siguiente:

I.- Mandamiento en forma para la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria;

II.- Orden de que a partir de la fecha en que se entregue al deudor la cédula hipotecaria, quede la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y todos los objetos que con arreglo a la escritura, y conforme al Código Civil deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor;

III.- Orden para que en su caso el deudor contraiga la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada y de sus frutos, o para que, si lo permite la escritura de hipoteca, se haga el nombramiento y designación de depositario en el acto de la diligencia;

IV.- Orden de que se proceda al avalúo de la finca hipotecada, y en su caso, de que las partes designen peritos valuadores;

V.- Orden de que se corra traslado de la demanda al deudor y se le emplaze para contestarla en el plazo de diez días; y,

VI.- Si en el título base de una acción hipotecaria se advierte que hay otros acreedores de igual clase, en el mismo auto el juez mandará notificarles la cédula hipotecaria para que usen de sus derechos conforme a la ley. (...)"

“ARTÍCULO 535.- *La ejecución del auto que admita la demanda en la vía hipotecaria, se llevará a cabo mediante la expedición inmediata de la cédula hipotecaria, y su envío a la oficina del Registro para su inscripción, y la diligencia de entrega y emplazamiento al demandado.*

En la diligencia se hará entrega de un ejemplar de la cédula hipotecaria al deudor y otro ejemplar al acreedor, intimándose al deudor en su caso para que exprese sí acepta o no la responsabilidad de depositario. Si la diligencia no se entendiera directamente con el deudor, deberá, dentro de los tres días

siguientes al traslado, manifestar si acepta o no la responsabilidad de depositario, entendiéndose que no la acepta si no hace esta manifestación y en este caso, el actor podrá pedir que se le entregue la tenencia material de la finca, o nombrar depositario bajo su responsabilidad.

Hecha la entrega de la cédula hipotecaria al deudor, directamente o por conducto de la persona con quien se entiende la diligencia, se le correrá traslado de la demanda, emplazándolo para que dentro de diez días ocurra a contestarla y a oponer excepciones, si tuviere.

Si la finca no se halla en el lugar del juicio, se libraré exhorto al juez de la ubicación para que, por su conducto, se haga entrega y mande registrar la cédula hipotecaria, y en su caso, para que se corra traslado, emplace al deudor y se proceda en la forma que indica este artículo.”

“ARTÍCULO 536.- *Si en el escrito de contestación a la demanda se opusiere reconvención o compensación, se correrá traslado al actor por el término de diez días. (...)*”

“ARTÍCULO 539.- *El procedimiento contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer excepciones dentro del plazo fijado para el emplazamiento. Contestada la demanda haciendo valer excepciones, se seguirá el juicio con sujeción al procedimiento al sumario. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de excepciones.*

“ARTÍCULO 540.- *Si en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente fianza. No es válida la estipulación contractual que releve de la obligación de otorgar fianza, cuando se interponga apelación.*

Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.”

“ARTÍCULO 541.- *Si el superior revoca el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate, luego que vuelvan los*

autos al juzgado de su origen se mandará a cancelar el registro de la cédula hipotecaria, y en su caso se devolverá la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en el término que fije el juez, que no podrá exceder de diez días. Si el remate se hubiere ya verificado, se hará efectiva la caución.”

“ARTÍCULO 542.- *Si comenzado el juicio se presentan alguno o algunos acreedores hipotecarios, se procederá conforme a las reglas de los concursos de acreedores hipotecarios”.*

De los artículos antes transcritos se desprende que la acción hipotecaria se puede ejercer para demandar el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Por tanto, la acción hipotecaria tiene por objeto obtener el pago de la obligación garantizada con la hipoteca.

La acción de pago por la vía hipotecaria procede contra el poseedor a título de dueño del fondo hipotecado, ya sea que se trate del mismo deudor hipotecario o de un tercero, porque la atribución que otorga a su titular el derecho real de hipoteca es que, en caso de incumplimiento, pueda reclamar el valor del inmueble de quien resulte propietario, aunque no se trate del deudor principal, en el entendido de que cuando el titular del inmueble hipotecado es distinto al deudor principal, la obligación del titular del inmueble se limita al valor del inmueble, de manera que con el precio que se obtenga de su venta se cubra hasta donde alcance la obligación principal.

Conforme a lo anterior, la vía hipotecaria, implica una vía privilegiada para el titular del derecho de hipoteca, ya que sistematiza un procedimiento más sencillo para realizar su ejecución; es decir, para que con el valor resultante se cubra el crédito garantizado, hasta donde alcance.

Por ende, para ejercitar una acción en ésta vía se requiere de ciertas condiciones que se distinguen de las requeridas para el ejercicio de la acción de pago en la vía ordinaria, a saber:

1. Que el crédito (contrato de hipoteca) conste en escritura pública o en escrito privado, inscrito (registrado) en el Registro Público de la Propiedad, y;

2. Que el crédito (contrato de hipoteca) sea de plazo cumplido o exigible en los términos pactados o las disposiciones legales aplicables.

Conforme a lo anterior, es posible señalar que la existencia de los requisitos anteriores genera una presunción iuris tantum de que la hipoteca existe, que es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado y que el crédito que garantiza no ha sido pagado, cuyos términos y condiciones, fueron convenidos por las partes en la manera y términos que quisieron obligarse; de lo que se infiere que, atendiendo a esto, corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior.

Así, el proceso en la vía hipotecaria, inicia con la presentación de la demanda y, una vez que el juez constata los requisitos señalados, admitirá la demanda y ordenará anotarla en el Registro Público de la Propiedad y se ordena el emplazamiento del deudor y/o del garante hipotecario (que es el propietario del inmueble) para que conteste la demanda en el plazo que la ley señala.

Además, se establece que se genera en el titular registral demandado, desde el momento del emplazamiento, la obligación de fungir como depositario judicial de la finca.

Finalmente, una vez que exista contienda, el juicio seguirá su tramitación sujetándose para ello a las reglas previstas para el sumario, como así lo dispone la legislación tamaulipeca.

Todo lo anterior, permite concluir que, para la procedencia de la vía y de la acción hipotecaria, es innecesario que el accionante justifique la cantidad determinada del adeudo, pues la legislación procesal ya analizada, no prevé dicho requisito; además de que, dicha cuestión tendrá relación, en todo caso, con el quantum al que ascienda la condena, pero no propiamente

como un elemento de la acción, dado que no se trata de una acción de cobro de pesos.

Esto, con base en las premisas siguientes:

a) La hipoteca es una institución de derecho civil, cuya función es garantizar el pago o prelación de una obligación principal (crédito).

b) Cuando la hipoteca se erige como garantía de un contrato de apertura de crédito, las controversias que se susciten deberán ventilarse de conformidad con las leyes mercantiles, las cuales disponen que cuando el crédito tenga una garantía real, el acreedor podrá ejercer el juicio que tanto el código, las leyes mercantiles o la legislación civil aplicable prevean.

c) Toda vez que ni el Código de Comercio ni otras leyes mercantiles establecen una vía especial para exigir el pago de un crédito que tenga garantía real (hipoteca), debe acudir a la legislación procesal civil local.

d) En este sentido, el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas prevé el juicio hipotecario, como una acción que se ejerce en una vía especial, en la que si su objeto es el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, deberá cumplirse, exclusivamente, con los siguientes requisitos:

- Que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.*
- Que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables.*

Apuntado lo anterior, no debe imponerse al acreedor que demuestre, ni como requisito de procedencia de la acción, ni como objeto de la pretensión, la cantidad líquida determinada a la que asciende el monto del adeudo del contrato de crédito simple, pues dicha cuestión no la exige el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

Ello, pues el derecho a exigir el pago en la vía especial y la acción hipotecaria surge a partir de que incumpla con la obligación de pago, es decir, de la falta de pago y no de la cantidad determinada o específica del adeudo; por lo que el acreedor hará valer el derecho que la ley procesal le otorga, sin necesidad de colmar condición alguna, ya que el deudor obtuvo un crédito garantizado con hipoteca y se obligó a cubrirlo en los términos y plazos que hubiere convenido con el acreditante, lo que implica que de incumplir con el pago, el acreditante podrá exigir su pago en la vía especial y acción hipotecaria, sin más requisitos que los que la ley prevé para su procedencia.

En suma, para tramitar en la vía especial hipotecaria como acción el pago de un crédito exigible e, inclusive, el vencimiento anticipado del contrato, será suficiente con que el acreedor solicite el pago o prelación de un crédito de plazo cumplido o exigible en los términos convenidos y que éste conste en escritura pública o contrato privado inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

De ahí que, la cantidad determinada al que ascienda el monto del adeudo será una cuestión que, en todo caso, corresponda a la cuantificación del monto de la condena, lo que deberá hacerse, desde luego, en razón de las pruebas aportadas al juicio e incluso en ejecución de sentencia; sin embargo, no puede ser un factor que determine la procedencia de la acción hipotecaria.

*Por tanto, el hecho de que la autoridad responsable haya determinado que el juicio hipotecario de origen era improcedente, debido a que la actora reclamó como prestación la cantidad no determinada a que asciende el monto del crédito, menos los abonos que hubiere realizado la demandada y que debía cuantificarse en ejecución de sentencia, y no acreditó el pago equivalente a ***** veces el salario mínimo mensual actualizado, por concepto de suerte principal, y que ello lo debía hacer en términos del numeral 273 del Código de Procedimientos Civiles local; implica que le impuso un requisito que no establece, para la procedencia de dicho juicio, la legislación procesal del Estado de Tamaulipas, tal y como lo alega la quejosa.*

Máxime que, como ya se dijo, el monto del adeudo del crédito, es una cuestión que, en todo caso, corresponde al

quantum de la condena y no propiamente como elemento de la acción, lo que se fortalece si se toma en cuenta que en el artículo 655 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se dispone que si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debe previamente liquidarse conforme a las bases que el propio numeral establece; numeral que literalmente dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 655.- *Si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debe previamente liquidarse conforme a las siguientes prevenciones:*

I.- *Si la resolución no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación, de la cual se dará vista por tres días a la condenada. Si ésta no la objetare, se decretará la ejecución por la cantidad que importe, pero moderada prudentemente, si fuese necesario, por el juez; más si expresare su inconformidad, se dará vista a la promovente por otros tres días. El juez fallará dentro de igual término lo que estime justo; la resolución no será recurrible;*

II.- *Cuando la resolución condene al pago de daños y perjuicios, sin fijar su importe en cantidad líquida, se hayan establecido o no en aquélla las bases para la liquidación, el que haya obtenido a su favor la resolución presentará, con la solicitud, relación de los daños y perjuicios de su importe. De esta regulación, se correrá traslado al que haya sido condenado, observándose lo prevenido en la fracción anterior;*

III.- *Igual regla que la contenida en las fracciones anteriores se observará cuando la cantidad ilíquida proceda de frutos, rentas, intereses o productos de cualquier clase;*

IV.- *En los casos de ejecución procedente de títulos ejecutivos o de resoluciones que ordenen medidas cautelares de aseguramiento, los intereses o perjuicios que formen parte de la deuda reclamada y no estuvieren liquidados al despacharse la ejecución, lo serán en su oportunidad y se decidirán en la sentencia; y,*

V.- *Se convertirán a cantidad líquida las prestaciones de hacer o no hacer o de otra índole que no puedan cumplirse y se traduzcan en daños y perjuicios, siendo aplicable en este caso el procedimiento a que se refiere la fracción I de este artículo”.*

Además, en la especie la demandada no quedará en estado de indefensión, ya que tendrá la oportunidad de objetar en aquella etapa del procedimiento (ejecución de sentencia), el documento o pruebas que al efecto exhiba la parte actora para

demostrar esos saldos, o en su caso ofrecer pruebas, pues si bien es verdad que el citado numeral 655 del código adjetivo civil local no señala expresamente que esto pueda hacerse, también lo es que no prohíbe a las partes, en forma categórica e indudable, que no lo hagan; por lo que tal precepto debe interpretarse en el sentido de que de ser indispensable, sí cabría la oferta de probanzas en el incidente aludido.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia 1a./J. 53/2011, de la Primera Sala del Alto Tribunal, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIV, Septiembre de 2011, página 806, con número de registro 161042, cuyos rubro y texto dicen:

“LIQUIDACIÓN DE SENTENCIA. ES POSIBLE ADMITIR Y DESAHOGAR PRUEBAS EN EL INCIDENTE RESPECTIVO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN SU TEXTO ABROGADO Y VIGENTE). (SE TRANSCRIBE)”

Con base en lo anterior, deviene innecesario analizar el resto de los conceptos de violación en los que aduce incongruencia por incorrecto análisis de los agravios de apelación; así como que el a quo no podía oficiosamente pronunciarse respecto a la necesidad de demostrar la pretensión del pago de la cantidad adeudada con motivo del crédito otorgado a la demandada, al tratarse de un planteamiento novedoso y cuyo análisis requería de la excepción de su contraria, quien no lo hizo.

Lo anterior, pues no mejorarían lo ya alcanzado por la quejosa, con el análisis de la cuestión de fondo previamente estudiada, conforme a los lineamientos de la concesión del amparo que más adelante se precisan.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia P./J. 3/2005, del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, Febrero de 2005, página 5, con número de registro digital 179367, del rubro y texto que se citan enseguida:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN EN AMPARO DIRECTO. EL ESTUDIO DE LOS QUE DETERMINEN SU CONCESIÓN DEBE ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO, PUDIÉNDOSE OMITIR EL DE AQUELLOS QUE AUNQUE RESULTEN FUNDADOS, NO MEJOREN

LO YA ALCANZADO POR EL QUEJOSO, INCLUSIVE LOS QUE SE REFIEREN A CONSTITUCIONALIDAD DE LEYES.” (SE TRANSCRIBE)

III. Decisión.

*Ante lo fundado del concepto de violación destacado con antelación, lo conducente es **conceder** el amparo y protección de la Justicia Federal solicitados por la quejosa, para efecto de que la sala responsable:*

1. Deje insubsistente la sentencia reclamada.

2. Dikte otra, en la que reitere las consideraciones que no fueron materia de estudio y con la debida congruencia y exhaustividad, se pronuncie nuevamente respecto de los agravios esgrimidos, y en todo caso, considere que la acreditación del monto del adeudo en cantidad líquida no es un elemento de procedencia de la acción hipotecaria, sino que el elemento de la acción es lo relativo al tema del incumplimiento del pago, dado que se reclama el vencimiento anticipado.

3. Hecho lo cual, con plenitud de jurisdicción resuelva lo que en derecho estime conveniente.

Es importante destacar que los anteriores efectos se hacen extensivos a la autoridad ejecutora, al no reclamarse su actuar por vicios propios.

Al respecto, es aplicable por analogía, la tesis aislada del Quinto Tribunal Colegiado en materia de Trabajo del Primer Circuito, que este Tribunal Colegiado comparte, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo II, Segunda Parte 1, Julio-Diciembre de 1988, página 133, con número de registro 229859, del contenido siguiente:

“AUTORIDADES EJECUTORAS. EXTENSIÓN DE LOS EFECTOS DEL AMPARO CONCEDIDO RESPECTO DE LA ORDENADORA. (SE TRANSCRIBE) (SIC).”

Tomando en consideración la ejecutoria parcialmente transcrita y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 77, fracción II, de la Ley de Amparo, en su debido cumplimiento deberá restituirse a la parte

quejosa en el pleno goce de sus garantías constitucionales violadas, por lo que:

- ✓ Se deja insubsistente la sentencia reclamada.
- ✓ Se dicta otra, en la que se reiteran las consideraciones que no fueron materia de estudio y con la debida congruencia y exhaustividad, se realiza un pronunciamiento nuevamente respecto de los agravios esgrimidos, considerándose que la acreditación del monto del adeudo en cantidad líquida no es un elemento de procedencia de la acción hipotecaria, sino que el elemento de la acción es lo relativo al tema del incumplimiento del pago, dado que se reclama el vencimiento anticipado.
- ✓ Hecho lo cual, con plenitud de jurisdicción se resuelve lo que en derecho corresponde.

TERCERO.- Los conceptos de agravio expuestos por la parte actora ***** (visibles de fojas de la seis -6- a la treinta y dos -32- del presente toca) únicamente se tienen aquí por reproducidos como si se insertaran a la letra, pues su transcripción no es obligatoria y resulta innecesaria, en tanto se estudien los planteamientos de agravio efectivamente aducidos.

Lo anterior encuentra apoyo en la siguiente jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 830, Materia: Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Novena Época, Registro digital: 164,618, de rubro y texto:-

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X “De las sentencias”, del título primero “Reglas generales”, del libro primero “Del amparo en general”, de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”

El demandado ***** no contestó los agravios anteriores

Enseguida se procede se procede a analizar los agravios expuestos por la parte actora, licenciada ***** , en su calidad de apoderada general para pleitos y cobranzas del *****.

En el **primer agravio** aduce la parte apelante que al darse por vencido anticipadamente el plazo del contrato, el crédito es cumplido y exigible, sin que la falta de exhibición de algún certificado de adeudos tenga

relación alguna con el segundo elemento de la acción hipotecaria. Agrega que la parte actora no tiene que demostrar el incumplimiento de la obligación, sino sólo afirmarlo, además que en la demanda no se reclamó una cantidad líquida, sino que en la prestación B) se indicó que al crédito otorgado de ***** salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del contrato se le descontarían en ejecución de sentencia los pagos que hubiere efectuado la parte demandada. Agrega que la certificación de adeudos no es un elemento de la acción hipotecaria ni una condición especial para la procedencia de la misma y que al demandado le corresponde hacer valer sus excepciones o defensas, lo cual no efectuó puesto que se le declaró en rebeldía y por ello no se aportó prueba alguna para demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, que por ello no es aplicable el criterio federal que el cita el juez, de rubro: **“ACCIÓN CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”**. Continúa argumentando la parte inconforme que tampoco es aplicable la jurisprudencia de rubro: **“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA.PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUÉLLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO**

(LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).” porque en la sentencia no se habla de algún requerimiento sino que se argumenta que no se exhibió la certificación de adeudos.

En el **tercer agravio** alega el inconforme que le ocasiona afectación la resolución impugnada al declarar el juez infundada la acción por no exhibir certificado de adeudos, invocando la tesis de jurisprudencia de rubro: **“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUÉLLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).**”, siendo que dicha tesis no menciona que para la procedencia de la acción hipotecaria deba exhibirse certificados de adeudos para demostrar para demostrar el segundo elemento de la misma, además que su representada cumplió con los requisitos necesarios para su ejercicio conforme a los artículos 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles. Agrega que al haberle otorgado el juez valor probatorio al contrato de otorgamiento de crédito debidamente registrado, así como a la demanda inicial, al poder

notarial, a la carta de requerimiento de pago y constancia de requerimiento de pagos, acredita los elementos de la acción. Aunado a que el juez no cita algún precepto para sustentar su argumento en el sentido de que para la procedencia de la acción hipotecaria sea obligatorio exhibir el certificado de adeudos crediticio, mayormente porque no constituye un elemento de la acción hipotecaria, además que tampoco ofertó prueba para acreditar el pago del crédito. Agrega que con la carta de requerimiento demuestra el incumplimiento que la parte demandada ha tenido para el pago de las mensualidades del crédito otorgado, incumpliendo con lo pactado en el contrato, especialmente con la cláusula vigésima primera denominada causas de vencimiento anticipado; de la misma manera argumenta que se robustece la procedencia de la acción porque se tuvo a la parte demandada admitiendo los hechos de la demanda en términos de lo previsto por los artículos 238, 239, 258 y 267 del Código de Procedimientos Civiles.

El **cuarto agravio** lo hace valer la parte actora en el sentido de que el demandado no desvirtuó el incumplimiento de pago, además que el juez tuvo por acreditados los elementos de la acción y por ello se le debió condenar al pago de las prestaciones reclamadas, porque, afirma que no es posible que a pesar de haber tenido por acreditado el incumplimiento haya absuelto al demandado, infringiendo con ello el principio de

incongruencia interna y externa de las sentencias contenida en el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles. Agrega que acreditó la mora o incumplimiento de pago con los hechos narrados en la demanda, la carta y constancia de requerimiento de pago. Continúa argumentando la parte recurrente que al reclamarse el vencimiento anticipado del contrato hace remisión a la escritura de otorgamiento de crédito, carta de requerimiento de pago y acta circunstanciada elaborada en razón del requerimiento a la parte demandada, además de que se tuvieron por ciertos los hechos de la demanda al declararse la rebeldía del demandado y los documentos que exhibió no fueron objetados por la demandada.

Los citados agravios se estudian en su conjunto dada su estrecha relación, mismos que devienen **fundados y suficientes para revocar la sentencia impugnada.**

En efecto, según se aprecia en el fallo apelado, el juzgador primigenio efectuó el siguiente razonamiento (reverso de la foja 70 setenta, foja 71 setenta y uno, reverso de la foja 72 setenta y dos, foja 73 setenta y tres y foja 74 setenta y cuatro del expediente principal):

(SIC) “CUARTO.- Ahora bien, es procedente antes de entrar al estudio de la acción intentada por la parte actora, al estudio del análisis de los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción y sus elementos constitutivos son de estudio oficioso en sentencia definitiva. Sirve de sustento el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/36 que a la letra dice:-“ACCIÓN. LAS CONDICIONES

ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). (...). Atendiendo lo anterior, tenemos que inicialmente la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal del
 /*****

* comparece dentro del presente juicio demandando la **ACCIÓN HIPOTECARIA** a ***** reclamándoles las prestaciones descritas en el Resultando Primero de éste fallo. A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción ofreció de su intención las pruebas que han sido valoradas en el apartado respectivo, por lo que de acuerdo a dicho material probatorio tenemos que con el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre las partes Contendientes, se acredita el primer elemento de la acción en estudio, en virtud de que el crédito consta en Escritura Pública y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.- Por lo que respecta al elemento señalado en ulterior término, cabe referir que el crédito es de plazo cumplido debido al incumplimiento de la parte demandada de las obligaciones contraídas en el clausulado del contrato, respecto al pago del monto del crédito y sus accesorios, en el tiempo, modo y forma convenido en el citado Contrato, más sin embargo dicho elemento **NO** se encuentra acredita, toda vez que la parte actora **NO** exhibe **CERTIFICACIÓN DE ADUEDOS**, por ende, no se acredita que la parte reo tenga adeudo con la actora, lo anterior a fin de estar en posibilidad de establecer si el crédito es de plazo cumplido o que es exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicable, teniendo como sustento la siguientes Tesis Jurisprudencial que a la letra 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).** (...), por lo que el Estado de Cuenta en comento, es un requisito para acreditar los saldos resultantes a cargo del acreditado.” (SIC).

Lo anterior se estima incorrecto pues debe tenerse en cuenta que el derecho a la tutela judicial efectiva implica que una vez ejercida la acción, el planteamiento realizado debe desarrollarse a través de un proceso, en el que se deben observar determinadas formalidades y que se desarrolla a través de las etapas que el legislador, en ejercicio de la facultad de reserva de ley, establezca a fin de llevar en cada una de ellas diversas actuaciones procesales que culminan con una resolución sobre la pretensión, denominada sentencia.

A ese proceso se le conoce como la vía, la cual se puede concebir como el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional, el cual no se adecua a un formato o mecanismo único, pues el legislador puede establecer diversas vías.

En términos generales, el legislador reguló un procedimiento ordinario, en el cual se pueden desahogar pretensiones de cualquier naturaleza y complementó dicha vía ordinaria con otras vías especiales, que se pueden estimar más eficientes o adecuadas para cierto tipo de pretensiones, para lo cual implementó las vías judiciales privilegiadas, entendidas como los procesos con una tramitación especial frente al juicio ordinario y establecidas para conocer de pretensiones que tienen objetos específicos y determinados, que se adecuan a aquéllas y quedando su uso limitado al objeto que marca la ley.

Las vías privilegiadas consisten, regularmente, en procedimientos más rápidos y simplificados a los señalados para un juicio ordinario, ya sea porque en ciertos aspectos se encuentran condicionados por normas de carácter sustantivo que exigen normas procesales propias o porque el legislador pretendía generar una mejor tutela judicial atendiendo a la naturaleza de ciertas pretensiones, como sucede con las vías ejecutivas.

Ahora, en el caso de la acción y la vía hipotecaria, debe tenerse presente que el término “hipoteca” puede referirse al contrato de hipoteca, al derecho real de hipoteca o al bien objeto de la hipoteca. Todos estos conceptos derivan de una institución creada para garantizar el pago de una obligación principal y la prelación en el cobro de la misma con el valor de un bien inmueble que queda afecto a ese fin.

Además, se trata de una institución en la que pueden coincidir diversas relaciones jurídicas, entre ellas, la relación del acreedor hipotecario con su deudor principal, la relación del acreedor con el titular registral del inmueble hipotecado, la relación con todos los terceros que tuvieren algún interés en el inmueble, por mencionar algunas.

En ese sentido, de las acepciones antes referidas, en el caso, interesa el derecho real sobre un bien inmueble cuya posesión la mantiene el deudor, que se destina a

garantizar la efectividad o cumplimiento de una obligación y su grado de prelación en el pago (contrato de crédito simple con garantía hipotecaria).

Al ser una garantía real implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado que no se entrega al acreedor, poder que comprende la acción persecutoria y, por ser de garantía, implica también el derecho de disposición y preferencia en el pago, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

Este poder jurídico del acreedor hipotecario constituye un gravamen sobre un bien ajeno, el cual trasciende la relación personal de crédito; esto es, que es oponible a cualquier persona que adquiera el inmueble, siempre y cuando esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, por lo tanto, el bien sigue sujeto a la hipoteca aunque pase a poder de un tercero ajeno a la relación que tienen el acreedor hipotecario y el deudor que constituyó la hipoteca.

En ese sentido la hipoteca se podría ejercitar en contra de cualquier adquirente, pues al tratarse de un derecho de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero y el poder jurídico que su titular (el acreedor hipotecario) ejerce sobre el bien objeto del mismo, se lleva a cabo de manera indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, puede el acreedor hipotecario

exigir judicialmente la realización del valor del bien hipotecado a través de la acción hipotecaria y en atención a cuál sea el derecho derivado de la institución jurídica “hipoteca” que se pretende hacer valer.

Ahora, como se advierte de lo señalado con anterioridad, por regla general, el contrato del que deriva la hipoteca como garantía de la obligación principal se encuentra regulado por las disposiciones del derecho civil.

En el caso particular no es la excepción, pues de la lectura del contrato que dio origen a la relación jurídica existente entre las partes contendientes, se deriva una apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, regulado de inicio conforme a la legislación civil federal y sus correlativos de la legislación civil para el Estado de Tamaulipas, como así se infiere de la literalidad de la vigésima quinta cláusula que enseguida se transcribe en lo conducente:

*“(…) **VIGÉSIMA QUINTA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** El “TRABAJADOR” y su cónyuge, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el “TRABAJADOR” contrae por virtud del presente contrato, constituye(n) hipoteca a favor del “*****” sobre el inmueble relacionado en el Antecedente Segundo de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.*

Esta hipoteca se constituye en primer lugar y grado de prelación sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil para el Distrito

Federal y sus correlativos del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, y por lo tanto, se extiende a las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en los sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y, en general, todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan al momento de requerirse el pago. (...)

Ahora, la acción hipotecaria está prevista, en lo que interesa, en los artículos 530, 531, 532, 535, 536, 539, 540, 541 y 542 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, que establecen, en su orden, lo siguiente:

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

“ARTÍCULO 531.- *Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos:*

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

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

“ARTÍCULO 532.- *Presentado el escrito de demanda acompañado del documento respectivo, el juez, si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por el artículo anterior, dictará auto dando entrada a la demanda y admitiendo la vía hipotecaria.*

Este auto deberá contener lo siguiente:

I.- *Mandamiento en forma para la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria;*

II.- *Orden de que a partir de la fecha en que se entregue al deudor la cédula hipotecaria, quede la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y todos los objetos que con arreglo a la escritura,*

y conforme al Código Civil deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor;

III.- *Orden para que en su caso el deudor contraiga la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada y de sus frutos, o para que, si lo permite la escritura de hipoteca, se haga el nombramiento y designación de depositario en el acto de la diligencia;*

IV.- *Orden de que se proceda al avalúo de la finca hipotecada, y en su caso, de que las partes designen peritos valuadores;*

V.- *Orden de que se corra traslado de la demanda al deudor y se le emplace para contestarla en el plazo de diez días; y,*

VI.- *Si en el título base de una acción hipotecaria se advierte que hay otros acreedores de igual clase, en el mismo auto el juez mandará notificarles la cédula hipotecaria para que usen de sus derechos conforme a la ley. (...)*

“ARTÍCULO 535.- *La ejecución del auto que admita la demanda en la vía hipotecaria, se llevará a cabo mediante la expedición inmediata de la cédula hipotecaria, y su envío a la oficina del Registro para su inscripción, y la diligencia de entrega y emplazamiento al demandado.*

En la diligencia se hará entrega de un ejemplar de la cédula hipotecaria al deudor y otro ejemplar al acreedor, intimándose al deudor en su caso para que exprese sí acepta o no la responsabilidad de depositario. Si la diligencia no se entendiera directamente con el deudor, deberá, dentro de los tres días siguientes al traslado, manifestar si acepta o no la responsabilidad de depositario, entendiéndose que no la acepta si no hace esta manifestación y en este caso, el actor podrá pedir que se le entregue la tenencia material de la finca, o nombrar depositario bajo su responsabilidad.

Hecha la entrega de la cédula hipotecaria al deudor, directamente o por conducto de la persona con quien se entiende la diligencia, se le correrá traslado de la demanda, emplazándolo para que

dentro de diez días ocurra a contestarla y a oponer excepciones, si tuviere.

Si la finca no se halla en el lugar del juicio, se libraré exhorto al juez de la ubicación para que, por su conducto, se haga entrega y mande registrar la cédula hipotecaria, y en su caso, para que se corra traslado, emplace al deudor y se proceda en la forma que indica este artículo.”

“ARTÍCULO 536.- *Si en el escrito de contestación a la demanda se opusiere reconvención o compensación, se correrá traslado al actor por el término de diez días. (...)*”

“ARTÍCULO 539.- *El procedimiento contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer excepciones dentro del plazo fijado para el emplazamiento. Contestada la demanda haciendo valer excepciones, se seguirá el juicio con sujeción al procedimiento al sumario. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de excepciones.*

“ARTÍCULO 540.- *Si en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente fianza. No es válida la estipulación contractual que releve de la obligación de otorgar fianza, cuando se interponga apelación.*

Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.”

“ARTÍCULO 541.- *Si el superior revoca el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate, luego que vuelvan los autos al juzgado de su origen se mandará a cancelar el registro de la cédula hipotecaria, y en su caso se devolverá la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en el término que fije el juez, que no podrá exceder de diez días. Si el remate se hubiere ya verificado, se hará efectiva la caución.”*

“ARTÍCULO 542.- *Si comenzado el juicio se presentan alguno o algunos acreedores hipotecarios, se procederá conforme a las reglas de los concursos de acreedores hipotecarios”.*

De los artículos antes transcritos se desprende que la acción hipotecaria se puede ejercer para demandar el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Por tanto, la acción hipotecaria tiene por objeto obtener el pago de la obligación garantizada con la hipoteca.

La acción de pago por la vía hipotecaria procede contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado, ya sea que se trate del mismo deudor hipotecario o de un tercero, porque la atribución que otorga a su titular el derecho real de hipoteca es que, en caso de incumplimiento, pueda reclamar el valor del inmueble de quien resulte propietario, aunque no se trate del deudor principal, en el entendido de que cuando el titular del inmueble hipotecado es distinto al deudor principal, la obligación del titular del inmueble se limita al valor del inmueble, de manera que con el precio que se obtenga de su venta se cubra hasta donde alcance la obligación principal.

Conforme a lo anterior, la vía hipotecaria, implica una vía privilegiada para el titular del derecho de hipoteca, ya que sistematiza un procedimiento más sencillo para realizar su ejecución; es decir, para que con el valor resultante se cubra el crédito garantizado, hasta donde alcance.

Por ende, para ejercitar una acción en ésta vía se requiere de ciertas condiciones que se distinguen de las requeridas para el ejercicio de la acción de pago en la vía ordinaria, a saber:

1. Que el crédito (contrato de hipoteca) conste en escritura pública o en escrito privado, inscrito (registrado) en el Registro Público de la Propiedad, y;

2. Que el crédito (contrato de hipoteca) sea de plazo cumplido o exigible en los términos pactados o las disposiciones legales aplicables.

Conforme a lo anterior, es posible señalar que la existencia de los requisitos anteriores genera una presunción iuris tantum de que la hipoteca existe, que es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado y que el crédito que garantiza no ha sido pagado, cuyos términos y condiciones, fueron convenidos por las partes en la manera y términos que quisieron obligarse; de lo que se infiere que, atendiendo a esto, corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior.

Así, el proceso en la vía hipotecaria, inicia con la presentación de la demanda y, una vez que el juez constata los requisitos señalados, admitirá la demanda y ordenará anotarla en el Registro Público de la Propiedad y se ordena el emplazamiento del deudor y/o del garante hipotecario (que es el propietario del inmueble) para que conteste la demanda en el plazo que la ley señala.

Además, se establece que se genera en el titular registral demandado, desde el momento del emplazamiento, la obligación de fungir como depositario judicial de la finca.

Finalmente, una vez que exista contienda, el juicio seguirá su tramitación sujetándose para ello a las reglas previstas para el sumario, como así lo dispone la legislación tamaulipeca.

Todo lo anterior, permite concluir que, para la procedencia de la vía y de la acción hipotecaria, es innecesario que el accionante exhiba certificado contable o certificado de adeudos, pues si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al mismo cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable ó certificado de adeudos sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aún cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada,

ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante, pues dicha cuestión tiene relación, en todo caso, con el quantum al que ascienda la condena, pero no propiamente como un elemento de la acción, dado que no se trata de una acción de cobro de pesos.

Esto, con base en las premisas siguientes:

a)- La hipoteca es una institución de derecho civil, cuya función es garantizar el pago o prelación de una obligación principal (crédito).

b).- Cuando la hipoteca se erige como garantía de un contrato de apertura de crédito, las controversias que se susciten deberán ventilarse de conformidad con las leyes mercantiles, las cuales disponen que cuando el crédito tenga una garantía real, el acreedor podrá ejercer el juicio que tanto el código, las leyes mercantiles o la legislación civil aplicable prevean.

c).- Toda vez que ni el Código de Comercio ni otras leyes mercantiles establecen una vía especial para exigir el pago de un crédito que tenga garantía real (hipoteca), debe acudir a la legislación procesal civil local.

d).- En este sentido, el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas prevé el juicio hipotecario, como una acción que se ejerce en una vía especial, en la que si su objeto es el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, deberá cumplirse, exclusivamente, con los siguientes requisitos:

- Que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- Que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables.

Apuntado lo anterior, no debe imponerse al acreedor que exhiba certificado de adeudos ni que demuestre, ni como requisito de procedencia de la acción, ni como objeto de la pretensión, la cantidad líquida determinada a la que asciende el monto del adeudo del contrato de crédito simple, pues dicha cuestión no la exige el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

Ello, pues el derecho a exigir el pago en la vía especial y la acción hipotecaria surge a partir de que incumpla con la obligación de pago, es decir, de la falta de pago y no de la cantidad determinada o específica del adeudo; por lo que el acreedor hará valer el derecho que la ley procesal le otorga, sin necesidad de colmar condición alguna, ya que el deudor obtuvo un crédito garantizado con hipoteca y se obligó a cubrirlo en los términos y plazos que hubiere convenido con el acreditante, lo que implica que de incumplir con el pago, el acreditante podrá exigir su pago en la vía especial y acción hipotecaria, sin más requisitos que los que la ley prevé para su procedencia.

En suma, para tramitar en la vía especial hipotecaria como acción el pago de un crédito exigible e, inclusive, el vencimiento anticipado del contrato, será suficiente con que el acreedor solicite el pago o prelación de un crédito de plazo cumplido o exigible en los términos convenidos y que éste conste en escritura pública o contrato privado inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

De ahí que, la cantidad determinada al que ascienda el monto del adeudo será una cuestión que, en todo caso, corresponda a la cuantificación del monto de la condena, lo que deberá hacerse, desde luego, en razón de las pruebas aportadas al juicio e incluso en ejecución de sentencia; sin embargo, no puede ser un factor que determine la procedencia de la acción hipotecaria.

Por tanto, el hecho de que el juzgador primigenio haya determinado que el juicio hipotecario de origen era improcedente, por no haber exhibido certificado de adeudos; implica que le impuso un requisito que no establece, para la procedencia de dicho juicio, la legislación procesal del Estado de Tamaulipas, tal y como lo alega la quejosa.

Máxime que, como ya se dijo, el monto del adeudo del crédito, es una cuestión que, en todo caso, corresponde al quantum de la condena y no propiamente como elemento de la acción, lo que se fortalece si se toma en cuenta que en el artículo 655 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se dispone que si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debe previamente liquidarse conforme a las bases que el propio numeral establece; numeral que literalmente dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 655.- *Si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debe previamente liquidarse conforme a las siguientes prevenciones:*

I.- *Si la resolución no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación, de la cual se dará vista por tres días a la condenada. Si ésta no la objetare, se decretará la ejecución por la cantidad que importe, pero moderada prudentemente, si fuese necesario, por el juez; más si expresare su inconformidad, se dará vista a la promovente por otros tres días. El juez fallará dentro de igual término lo que estime justo; la resolución no será recurrible;*

II.- *Cuando la resolución condene al pago de daños y perjuicios, sin fijar su importe en cantidad líquida, se hayan establecido o no en aquélla las bases para la liquidación, el que haya obtenido a su favor la resolución presentará, con la solicitud, relación de los daños y perjuicios de su importe. De esta regulación, se correrá traslado al que haya sido condenado, observándose lo prevenido en la fracción anterior;*

III.- *Igual regla que la contenida en las fracciones anteriores se observará cuando la cantidad ilíquida proceda de frutos, rentas, intereses o productos de cualquier clase;*

IV.- *En los casos de ejecución procedente de títulos ejecutivos o de resoluciones que ordenen medidas cautelares de aseguramiento, los intereses o perjuicios que formen parte de la deuda reclamada y no estuvieren liquidados al despacharse la ejecución, lo serán en su oportunidad y se decidirán en la sentencia; y,*

V.- *Se convertirán a cantidad líquida las prestaciones de hacer o no hacer o de otra índole que no puedan cumplirse y se traduzcan en daños y perjuicios, siendo aplicable en este caso el procedimiento a que se refiere la fracción I de este artículo”.*

Además, en la especie la demandada no quedará en estado de indefensión, ya que tendrá la oportunidad de objetar en aquella etapa del procedimiento (ejecución de sentencia), el documento o pruebas que al efecto exhiba la parte actora para demostrar esos saldos, o en su caso ofrecer pruebas, pues si bien es verdad que el citado numeral 655 del código adjetivo civil local no señala expresamente que esto pueda hacerse, también lo es que no prohíbe a las partes, en forma categórica e indudable, que no lo hagan; por lo que tal precepto debe interpretarse en el sentido de que de ser indispensable, sí cabría la oferta de probanzas en el incidente aludido.

Tiene aplicación la siguiente jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Mayo de 1995, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 1/95, Página: 95, Novena Época, Registro: 200,482, de rubro y texto:

“ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE. Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga

el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución.”

Asimismo, sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia de la Primera Sala del Alto Tribunal, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIV, Septiembre de 2011, página 806, con número de registro 161042, cuyos rubro y texto dicen:

“LIQUIDACIÓN DE SENTENCIA. ES POSIBLE ADMITIR Y DESAHOGAR PRUEBAS EN EL INCIDENTE RESPECTIVO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN SU TEXTO ABROGADO Y VIGENTE). *El incidente de liquidación de sentencia es un procedimiento contencioso que tiene por objeto cuantificar la condena ilíquida decretada en sentencia ejecutoriada y determinar si el cálculo contenido en la planilla de liquidación fue realizado de conformidad con los lineamientos jurídicos aplicables. Ahora bien, en todo procedimiento contencioso, y en los casos en que exista controversia entre las partes (como cuando el demandado incidentista haga valer excepción de pago y cumplimiento parcial de la condena), debe respetarse la garantía de debido proceso legal contenida en el artículo 14 constitucional, la cual permite a los justiciables el acceso a los órganos jurisdiccionales para hacer valer sus derechos y defender sus intereses en forma efectiva y en condiciones de igualdad procesal. Por tanto, en el incidente de liquidación de sentencia es posible admitir y desahogar pruebas ofrecidas por las partes para poder resolverlo, siempre y cuando tales probanzas guarden relación con los hechos que se pretenden acreditar y con el fin mismo del incidente de liquidación, es decir, que sirvan para determinar el cálculo contenido en la planilla de liquidación sin afectar la cosa juzgada, en el entendido de que el trámite y desahogo de las probanzas deben realizarse*

conforme a las reglas genéricas de los incidentes, previstas en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.”

Por lo que ante las anteriores circunstancias y la falta de reenvío en nuestro sistema procesal se reasume jurisdicción a fin de establecer si la parte actora acreditó los elementos de la acción hipotecaria.

Así entonces, se advierte que la licenciada ***** compareció en su calidad de apoderada legal del ***** a promover juicio hipotecario en contra del señor ***** , de quien reclamó las siguientes prestaciones:

(SIC) *“A.- El vencimiento anticipado DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA en atención a los hechos que narrare más adelante en el Capítulo respectivo, y la consecuente declaración judicial para que este H. Tribunal así se pronuncie y sentencie que ha procedido y ha lugar a dar por vencido anticipadamente dicho contrato. B.- Como consecuencia de la declaración anterior el pago de la cantidad de ***** veces el salario mínimo mensual vigente o su equivalente en pesos mexicanos, menos en su caso los pagos que haya realizado la parte demandada, lo cual será cuantificado en ejecución de sentencia, acorde con la jurisprudencia obligatoria, que más adelante se transcribe en el capítulo de hechos. Es pertinente señalar que al haberse pactado este crédito en una unidad de referencia, por lo tanto en la sentencia que se dicte en el presente juicio se deberá condenar a la parte demandada a cubrir a la actora conforme al valor actualizado a la fecha en que se verifique el pago de la totalidad del saldo adeudado, toda vez que en la Cláusula DECIMA DEL CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN se pactó que el saldo del crédito se incrementaría en la misma proporción que aumente el salario en la Ciudad de México, por lo que se cuantificará en etapa de ejecución de sentencia de acuerdo al valor que resulte menor entre el salario mínimo y la unidad de medida y actualización*

*(UMA) a la fecha del pago. C.- El pago de los intereses ordinarios generados y que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio sobre saldos insolutos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula PRIMERA DEL CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA del contrato base de la acción, relacionada con la CLAUSULA NOVENA, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia. D.- El pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario de la Unidad de Medida y Actualización vigente en la Ciudad de México el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos en la época de la ejecución, como se pactó en el CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO BASE DE MI ACCIÓN, concretamente CLAUSULA DECIMA PRIMERA, de la cual declaró el ahora demandado conocer y aceptar ajustarse a ella para efectos del contrato que nos ocupa, tal y como se aprecia en la escritura pública que aquí acompaño. E.- El pago de las actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones que pretendo hacer valer, derivadas del incremento al salario de la diario de la CIUDAD DE MEXICO) que sea aprobado por Ea Comisión Nacional de Salarios Mínimos para el año en que sea ejecutable la sentencia que se dicte en el presente juicio, mismo que evidentemente irá aumentando anualmente y a lo cual se obligó el demandado ya que acepto las condiciones generales de contratación de*****y este ajuste se encuentra pactado en su CLAUSULA DECIMA DEL CAPITULO SEGUNDO DEL COTRATO BASE DE MI ACCION. F.- El pago de los gastos y costas que se origin por motivo de la tramitación del presente juicio, tal y como se pactó EN EL CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO BASE DE MI ACCIÓN EN LA CLAUSULA DECIMA NOVENA. G.- En caso de no verificarse el pago de todas y cada de las prestaciones aquí reclamadas solicito la declaración de hacer efectiva la garantía hipotecaria materia del CONTRARO BASE DE MI ACCIÓN, EN EL CAPITULO SEGUNDO DENOMINADO CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA, como lo estipula la CLAUSULA VIGESIMA QUINTA del referido CONTRATO para el caso de ser condenado y que no pague en el término de ley. “ (SIC).*

(2019) a ***** (obran en el expediente a fojas cuarenta y nueve -49- y 50 -cincuenta-). Medios convictivos a los cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con los que se acredita el requerimiento extrajudicial de pago realizado al demandado en el domicilio hipotecado.

Por otra parte, el demandado ***** no contestó la demanda y fue declarado en rebeldía el veintitrés (23) de mayo del dos mil diecinueve (2019) (foja sesenta y uno -61- del expediente principal).

Ahora bien, conforme al numeral 531 del Código de Procedimientos Civiles los elementos de la acción hipotecaria son:

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

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

Así entonces, una vez examinadas las pruebas ofertadas por la actora, se llega a la conclusión de que acreditó los elementos de la acción hipotecaria.

En efecto, el **primer elemento** relativo a que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada se encuentra acreditado con el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron ante el Notario Público Número

términos de este contrato, si:--- ...-----c) El “TRABAJADOR” no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las amortizaciones mensuales del Saldo de Capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso de que hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. (...).”
(SIC).

Ésto en razón de que; según narró la parte actora, el demandado dejó de pagar las siguientes amortizaciones: Del año dos mil quince (2015), no realizó los pagos de los meses de junio, julio y agosto. Del año dos mil diecisiete (2017), no realizó pago alguno, del año dos mil dieciocho (2018) no realizó pago alguno y del año dos mil diecinueve (2019), no ha pagado el mes de febrero, sin que el demandado ***** acreditara los pagos.

Ilustra a lo anterior, el siguiente criterio del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Febrero de 2008, página 2299, Materia: Civil, Tesis: I.3o.C.663 C, Novena Época, Registro digital: 170306, de rubro y texto:

“HECHOS NEGATIVOS. FORMA EN QUE DEBEN DEMOSTRARSE POR LA PARTE QUE LOS FORMULA CUANDO CON BASE EN ELLOS SUSTENTA UNA ACCIÓN DE INCUMPLIMIENTO (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). El artículo 282 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que el que niega está obligado a probar cuando su negativa constituya un elemento constitutivo de su acción; esta regla no puede interpretarse literalmente, sino que debe tomarse en consideración la naturaleza tanto de la acción como de los hechos en que se funda, toda vez que sólo puede ser demostrado

aquello que existe (hecho positivo), mas no así algo que no existe (hecho negativo sustancial). En este orden de ideas, la hipótesis normativa que nos ocupa atiende a la circunstancia de que no puede pretender obtener sentencia favorable quien sólo demanda con hechos negativos y pretende acreditar los mismos con su dicho, para así arrojar la carga de la prueba a la parte demandada; sino sólo aquel que, en todo caso, demuestra el hecho positivo que da origen al hecho negativo que se reclama. En consecuencia, cuando se demanda el incumplimiento de una obligación (aspecto negativo del cumplimiento), el actor tiene el deber procesal de acreditar la existencia de dicha obligación a efecto de demostrar que su incumplimiento es susceptible de actualizarse, mas no así la carga probatoria respecto del incumplimiento en cuestión, ya que éste constituye un hecho negativo sustancial que no es susceptible de ser demostrado. Más aún si se toma en consideración que el cumplimiento de una obligación se traduce en un hecho positivo, que debe ser demostrado por la parte demandada, ya que es ésta quien tiene la necesidad y facilidad lógica de acreditar esa situación a efecto de desvirtuar la acción ejercitada en su contra.”

Del anterior análisis se llega a la conclusión de que se encuentran acreditados los elementos de la acción hipotecaria; por lo que deberá declararse el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca; como consecuencia de la declaración anterior, se condenarse al demandado al pago de la cantidad **de**

vecos (*** veces)** el salario mínimo mensual vigente o su equivalente en pesos mexicanos, menos en su caso los pagos que haya realizado la parte demandada, lo cual será cuantificado mediante incidente en ejecución de sentencia. Al pago de los intereses ordinarios generados y que se sigan generando hasta la total solución del

presente juicio sobre saldos insolutos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Primera del Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Hipoteca. Al pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo,; así como al pago de las actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones, derivadas del incremento al salario de la diario de la Ciudad de México, que sea aprobado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, pactado en la Clausula Décima del Capítulo Segundo del Contrato base de la acción; en la inteligencia que conceptos serán regulados en la etapa de ejecución de sentencia mediante incidente. En caso de no verificarse el pago de todas y cada de las prestaciones aquí reclamadas hágase efectiva la garantía hipotecaria materia del contrato base de mi acción. Sin que se actualice la causal de vencimiento anticipado pactado en el inciso d) de la cláusula vigésima primera del contrato de apertura de crédito simple y de constitución de garantía hipotecaria que refiere el actor, pues no acreditó que hubiere realizado erogaciones por concepto de impuesto predial del inmueble hipotecado.

En otro aspecto, se procede ex officio a efectuar el control de convencionalidad estudiando la posible configuración de la figura jurídica de usura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así

como el diverso 21 de la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos.

Al respecto cabe señalar que la reforma del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustancialmente consistió en el reconocimiento de los derechos humanos que asiste a los individuos, así como aquéllos de fuente internacional que se incorporaron a nuestro sistema jurídico mediante su aprobación y ratificación por los órganos del Estado, en los tratados en que México sea parte, e impuso al estado la obligación de velar por su protección, respeto y garantía.

Así, el texto del artículo 1º constitucional, en la parte que interesa, quedó redactado en los términos siguientes:

***“ARTÍCULO 1.** En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. (...)”*

En ese tenor, se estableció la obligación de los órganos que integran el aparato estatal, de interpretar las normas

relativas a derechos humanos conforme a la Constitución y a los tratados internacionales favoreciendo en todo momento la protección de los derechos humanos y, además, se impuso al Estado el deber de velar por la difusión, protección y salvaguarda de esos derechos, obligando a las autoridades a prevenir, investigar y en su caso, sancionar las violaciones a los derechos humanos.

Al respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 350/2013 sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito respecto de las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, efectuó diversas consideraciones respecto al control de convencionalidad ex officio en tratándose de la controversia suscitada respecto de intereses lesivos pactados en un pagaré, y señaló que el motivo esencial del abandono del criterio de la jurisprudencia 1ª./J 132/2012, consiste en que **“...las autoridades judiciales, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, en el caso, el derecho humano a la propiedad en la modalidad de prohibición de la usura como forma de explotación del hombre por el hombre, lo que les faculta a efectuar el control de convencionalidad ex officio, aun ante la falta de petición de parte sobre el tópico, lo que significa**

que cuando se adviertan indicios de un interés desproporcionado y excesivo se debe analizar de oficio la posible configuración de la usura, aun ante la desestimación del planteamiento litigioso correspondiente a la lesión...”.

La determinación de la Primera Sala se sustentó en que al haberse equiparado al interés usurario con el interés lesivo, no se advirtió que en consecuencia se sujetó la protección al derecho humano de propiedad (en la modalidad de que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre) a la carga procesal de hacer valer esa circunstancia durante la tramitación del juicio, cuando acorde con el contenido conducente del artículo 1° Constitucional, todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tiene la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, sin que para ello sea necesario que las partes lo hagan valer oportunamente en el juicio respectivo; por lo que consideró que atendiendo al control de convencionalidad ex officio, acorde con la última parte del artículo 133 en relación con el 1° mencionado, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la constitución y en los tratados internacionales aún ha pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior.

Ilustra a lo anterior la tesis sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en

el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, número de Registro: P.LXVII/2011, de la Décima Época, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, página 535, de rubro y texto siguientes:

“PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS. *El mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial debe ser acorde con el modelo general de control establecido constitucionalmente. El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del país, se integra de la manera siguiente: a) todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (con fundamento en los artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; b) todos los derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; c) los criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos derivados de las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y d) los criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte”.*

La exigencia constitucional y convencional en materia de derechos humanos prohíbe que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, ésto último con base en el contenido del artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana de Derechos Humanos que establece: *“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada. (...) 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”* el cual consagra a favor de los individuos el derecho a la propiedad privada y

prohíbe expresamente la usura y cualquier forma de explotación del hombre por el hombre; en consecuencia, atentos a las consideraciones precedentes, debemos analizar de oficio si la tasa de intereses pactada debe prevalecer o reducirse prudencialmente.

En el caso concreto, el tipo de relación existente entre las partes es un acuerdo de voluntades entre un particular y un organismo cuyo objeto social prevé la posibilidad de otorgar créditos con garantía hipotecaria a los trabajadores que les permitan incrementar su patrimonio, y que fue precisamente el objeto del contrato, ya que al demandado ***** se le otorgó por parte del ***** un crédito por un monto de ***** ***** veces el salario mínimo mensual, que destinaría a la adquisición de una vivienda.

En el punto 26 veintiséis de la cláusula primera del contrato de apertura de crédito simple y de constitución de la hipoteca, las partes pactaron que el saldo de capital causará intereses ordinarios a una tasa anual fija del 4.40% (cuatro punto cuarenta) por ciento; por lo que a través de la búsqueda en Internet en la liga <http://www.banxico.org.mx/CAT/index.html>. se puede advertir que el costo anual total (CAT) que cobran las instituciones de crédito al otorgar un crédito en el plazo y monto que el de

la especie, calculado con los componentes y metodología establecida por el Banco de México, es del 31.6%, es decir, éste resultado es el costo del financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos que otorgan las instituciones bancarias; por lo que el interés ordinario pactado por las partes no se considera usurero.

Por su parte en el punto 25 veinticinco de la cláusula primera del contrato de apertura de crédito simple y de constitución de la hipoteca, las partes pactaron que el saldo de capital causará intereses ordinarios a una tasa anual fija del 9.00% (nueve punto cero) por ciento, el cual tampoco se considera usurero atento al resultado de la investigación efectuada en el párrafo anterior.

Resulta ilustrativo a lo anterior, el siguiente criterio del Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito con Residencia en Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 20, Julio de 2015, Tomo II, página 1775, Materia: Civil, Tesis: II.1o.33 C (10a.), Décima Época, Registro digital: 2009585, de rubro y texto:

“USURA. DEBE ESTUDIARSE POR EL JUZGADOR DE INSTANCIA DE MANERA OFICIOSA CON INDEPENDENCIA DE QUE SE HUBIERE PLANTEADO A PETICIÓN DE PARTE (INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS). De acuerdo con las consideraciones de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 350/2013 en la que definió la jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), 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 400, de título y subtítulo: "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. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].", es evidente que la usura debe estudiarse por el juzgador de instancia de manera oficiosa con independencia de que hubiere sido planteada a petición de parte, como lo indica la citada jurisprudencia del Máximo Tribunal, configurándose, en relación con intereses ordinarios y no sólo moratorios, en cualquier tipo de juicio mercantil, en los que se estipularon como parte de un préstamo, pues la Primera Sala se refirió a los réditos e intereses, como lo señala el artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, esto es, a los intereses ordinarios y a los moratorios, respectivamente; entendiéndose por los primeros el rédito que produce o debe producir el dinero prestado, es decir, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que ésta necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos; por su parte, los intereses moratorios consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el contrato donde se plasmó el préstamo respectivo; si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se sancione al deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, la que generalmente es una cantidad en numerario.

En cuanto al pago de las costas de primera instancia, atento a lo previsto por el numeral 130 del Código de Procedimientos Civiles, deberá ser cargo del

señor ***** ***** ***** , toda vez que la acción hipotecaria ejercida es clasificada como de condena, acorde a lo previsto por el artículo 228 fracción I del citado ordenamiento legal y le resultó adversa.

Dado el efecto revocatorio de los agravios analizados resulta innecesario abordar el estudio del segundo restante.

En virtud de las anteriores consideraciones, con fundamento en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se deberá revocar la sentencia impugnada para efecto de declarar la procedencia del juicio de hipotecario promovido por la licenciada ***** y continuado por la licenciada ***** en su carácter de apoderadas legales para pleitos y cobranzas del ***** ***** ***** , en contra de ***** ***** ***** .

CUARTO.- Como en el caso se surte el segundo supuesto a que se contrae el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, dados los efectos revocatorios del presente fallo, tomando en cuenta que la acción hipotecaria ejercida es de condena y le resultó adversa al demandado ***** ***** ***** , con fundamento además en los diversos 228 fracción I, y 130 del Código de Procedimientos Civiles se le condena al pago de costas de segunda instancia.

Ilustra a lo anterior por la idea jurídica que contiene, el siguiente criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, el cual puede ser consultado en el Semanario Judicial de la Federación, en la Octava Época, Tomo XII, Diciembre de 1993, Página: 879, Registro: 214,071, de rubro y texto:

“GASTOS Y COSTAS. EN SEGUNDA INSTANCIA, SERAN A CARGO DE QUIEN RESULTE VENCIDO EN UNA ACCION DE CONDENACION. (CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE SONORA). Si bien al inicio del artículo 89 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora se dispone: "En caso de apelación, será condenada en las costas de ambas instancias, sin tener en cuenta la declaración a este respecto formulada en la primera, la parte contra la cual hayan recaído dos sentencias adversas siempre que éstas sean conformes de toda conformidad"; al final se establece: "Cuando no concurren estas circunstancias en la sentencia de segunda instancia se hará la condena en costas con sujeción a las reglas de los artículos anteriores". En esas condiciones, el hecho de que al resolverse el recurso de apelación se haya declarado fundado uno de los agravios expresados por la ahora tercero perjudicada, resulta insuficiente para no condenarla al pago de gastos y costas en segunda instancia, pues lo fundado del agravio trajo como consecuencia que la autoridad responsable analizara y declarara infundada la acción de interdicto para recuperar la posesión, y procedentes las excepciones opuestas, cuyo estudio había omitido el juez natural, por lo que resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 80 del invocado ordenamiento legal, en el sentido de que "En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, los gastos y costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa". Al no haberlo considerado así la autoridad responsable, violó garantías en perjuicio del quejoso.”

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 932, 946, 947, fracción VII y 949 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Son **substancialmente fundados** los **agravios primero, tercero y cuarto** expuestos por la parte actora, licenciada ***** , en su calidad de apoderada general para pleitos y cobranzas del ***** ***** ***** en contra de la sentencia del 24 veinticuatro de septiembre del 2019 dos mil diecinueve, dictada por el juez segundo de primera instancia civil del quinto distrito judicial del Estado, con residencia en Reynosa.

SEGUNDO.- Se revoca la sentencia impugnada para ahora quedar redactados los puntos resolutivos de la siguiente manera:

TERCERO.- Ha procedido el presente juicio hipotecario promovido inicialmente por la licenciada ***** , continuado por la licenciada ***** en su carácter de Apoderadas legales del |***** ***** en contra de ***** ***** ***** . Asimismo se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca; como consecuencia de la declaración anterior se condena al demandado al pago de la cantidad **de**

veces (*** veces)** el salario mínimo mensual vigente o su equivalente en pesos mexicanos, menos en su caso los pagos que haya realizado la parte demandada, lo cual será cuantificado mediante incidente en ejecución de sentencia. Se condena al demandado al pago de los intereses ordinarios generados y que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio sobre saldos insolutos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Primera del Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Hipoteca. De igual forma, se condena al demandado al pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo; así como al pago de las actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones, derivadas del incremento al salario de la diario de la Ciudad de México, que sea aprobado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, pactado en la Cláusula Décima del Capítulo Segundo del Contrato base de la acción, también regulables mediante incidencia en la etapa de ejecución de sentencia. En caso de no verificarse el pago de todas y cada de las prestaciones aquí reclamadas hágase efectiva la garantía hipotecaria materia del contrato base de la acción.

CUARTO.- Se condena al demandado al pago de las costas procesales de ambas instancias, los cuales serán liquidables mediante incidente en la etapa de ejecución de sentencia.

QUINTO.- Comuníquese al Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativas y Civil del Décimo Noveno Circuito con residencia en esta ciudad, de la presente resolución para los efectos legales correspondientes.

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

Así lo resolvieron y firmaron los Licenciados, HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, NOÉ SÁENZ SOLÍS y DAVID CERDA ZÚÑIGA, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firmaron hoy treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022), fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Licenciada Liliana Raquel Peña Cárdenas, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

Lic. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Noé Sáenz Solís
Magistrado

Lic. David Cerda Zúñiga
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos.

----- Enseguida se publicó en lista del día.----- Conste -----

L'NSS'rna.

El Licenciado Ricardo Narvárez Alvarado, Secretario Proyectista, adscrito a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número cincuenta bis (50 bis) dictada el miércoles treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022) por los Licenciados, HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, NOÉ SÁENZ SOLÍS y DAVID CERDA ZÚÑIGA, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, constante de sesenta y siete (67) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115 y 120 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 y de sus abogados, el monto reclamado, ubicación de inmueble, datos de escritura, nombre y número de Notario Público y datos de escritura, nombre de terceros, datos de testimonio de instrumento ,

así como datos de registro de escritura pública, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.