



SENTENCIA NÚMERO 189 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE).

Altamira, Tamaulipas, a (07) siete de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

V I S T O S para resolver los autos del expediente número 00577/2023 relativo al Juicio Hipotecario promovido por el LICENCIADO *****, en su carácter de Apoderado Legal del *****, en contra de ***** y *****.

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Por escrito presentado el uno de agosto de dos mil veintitrés comparece ante este Juzgado el LICENCIADO *****, en su carácter de Apoderado Legal del *****, promoviendo Juicio Hipotecario en contra de ***** y *****, de quien reclama las siguientes prestaciones:

A) El vencimiento anticipado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, del adeudo y del plazo a que se comprometieron los ahora demandados, en virtud de haber incurrido en incumplimiento de pago de las amortizaciones yal y como se estipula en la cláusula DECIMA SEGUNDA. CAUSALES DE RESCISIÓN.

B) La declaración de hacerse efectiva la garantía hipotecaria materia el documento base de la acción, como lo estipula la cláusula ÚNICA. HIPOTECA DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTOTICUIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, para el caso de ser condenada y no pague en el término de ley, a fin de que desocupen y entreguen física al inmueble a mi mandante.

C) Como consecuencia de lo anterior, el pago de la cantidad de 356.4440 VSM (trescientos cincuenta y seis punto cuatro mi cuatrocientos cuarenta) veces salario mínimo mensual

vigente en el Distrito Federal (hoy Cd. De México) y que deberá actualizarse a la UNIDAD DE MEDIDA DE ACTUALIZACIÓN (U.M.A.), vigente de acuerdo a las últimas reformas sobre la ley de salarios mínimos que se encuentre vigente en el momento de realizarse la liquidación total del adeudo, el cual se deriva de la disposición del crédito efectuada por la parte demandada, conforme a la cláusula PRIMERA del contrato base de la presente acción, en la inteligencia de que al día de la presentación de esta demanda, equivale a la suma de \$1,124,116.01 (un millón ciento veinticuatro mil ciento dieciséis pesos 01/100 m.n.) por concepto de CAPITAL INSOLUTO exigible al 01 de Mayo de 2023, de acuerdo del Certificado de Adeudos de fecha 14 de mayo del 2023, emitido por el Lic. *********, Gerente del Área Jurídico de la Delegación Regional de Tamaulipas del ********* (*********). Cantidad que se actualiza conforme a la fecha de pago respectiva.

D) El pago de la cantidad de 112.4350 VSM (CIENTO DOCE PUNTO CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA) Veces Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal (hoy Cd. De México) y que deberá actualizarse a la UNIDAD DE MEDIDA DE ACTUALIZACIÓN (U.M.A.), vigente de acuerdo a las últimas reformas sobre la ley de salarios mínimos que se encuentre vigente en el momento de realizarse la liquidación total del adeudo, el cual se deriva de la disposición del crédito efectuada por la parte demandada, conforme la cláusula TERCERA del contrato base de la presente acción, en la inteligencia de que al día de la presentación de esta demanda, equivale a la suma de \$354,585.80 (trescientos cincuenta y cuatro mil quinientos ochenta y cinco pesos 80/100 m.n.) por concepto de

*INTERESES ORDINARIOS exigible al 01 de mayo del 2023, emitido por el Lic. *****, Gerente del Área Jurídico de la Delegación Regional de Tamaulipas del ***** (*****). Cantidad que se actualiza conforme a la fecha de pago respectiva.*

E) El pago de los INTERESES MORATORIOS vencidos y adeudados a mi poderdante, así como los que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubran la suerte principal reclamadas a razón de la tasa pactada para tal efecto en la cláusula QUINTA (AMORTIZACIÓN) ESTIPULACIONES 3) DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, los cuales de igual forma se cuantificaran en la etapa de ejecución de sentencia.

F) El pago de las actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones que pretendo hacer valer, derivadas del incremento a la unidad de medida y actualización que sea aprobada por el Instituto Nacional de estadística y geografía, de conformidad con el artículo 5 de la ley determinar el valor de la unidad de medida y actualización.

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

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo además los documentos en que funda su acción.

SEGUNDO. Este Juzgado por auto del cuatro de agosto de dos mil veintitrés da entrada a la demanda de cuenta, ordenándose su radicación y registro en el Libro de Gobierno respectivo, que con dicho auto con efectos de mandamiento en forma y con apoyo en los artículos 530, 531 fracción I, 532, 533, 535, y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se procediera a la expedición de la cédula hipotecaria para su debida inscripción, quedando el inmueble dado en

garantía en depósito judicial, con todos sus frutos y objetos, que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil, deben considerarse inmovilizados, que se procediera al avalúo del bien hipotecado, que con las copias simples de la demanda y de los documentos, debidamente autorizados por la Secretaría del Juzgado, se emplazara y corriera traslado a la parte demandada en su domicilio señalado en autos, a fin de que dentro del término de DIEZ DÍAS compareciera al Juzgado a producir su contestación si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer.- Consta que el seis de septiembre de dos mil veintitrés se emplaza en forma personal a *****, y el siete del mismo mes y año se emplaza a ***** con los resultados visibles en autos, a quienes por auto del veintidós de septiembre de dos mil veintitrés se tiene contestando la demanda instaurada en su contra, respecto de la cual desahoga la vista la parte actora por auto de dos de octubre de dos mil veintitrés.- Asimismo, por auto de veintidós de septiembre de dos mil veintitrés se ordena llamar como tercero a *****, a quién por auto de veinticinco de abril de dos mil veinticuatro se notifica, quien comparece a juicio por auto de quince de mayo del presente año.- Por auto de veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro se abre el juicio a prueba por el término VEINTE DÍAS comunes a las partes, divididos en dos períodos de DIEZ DÍAS cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para el desahogo de las pruebas admitidas, asentándose el cómputo respectivo por la Secretaria de este Juzgado.- Por auto del nueve de julio de dos mil veinticuatro se ordena traer el expediente a la vista para dictar sentencia, proveyéndose en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado es competente para resolver del presente JUICIO HIPOTECARIO, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del

Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

SEGUNDO. La vía Hipotecaria elegida por el actor para ejercitar su acción personal pretensiva al cobro de Suerte Principal y accesorios legales, es la correcta de acuerdo a lo establecido por el Artículo 531 del Código de Procedimiento Civiles en Vigor.

TERCERO. En el presente caso comparece el LICENCIADO ***** , en su carácter de Apoderado Legal del ***** , promoviendo Juicio Hipotecario en contra de ***** y ***** , a quien reclama los conceptos que ya se precisaron en el resultando primero de éste fallo, fundándose para ello en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al presente caso que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Por su parte, ***** y ***** al producir su contestación niegan la procedencia de las prestaciones que se le reclaman, fundándose para ello en los hechos que refiere y que por economía procesal se tienen aquí por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertaran, oponiendo las excepciones que refiere y que se estudiarán más adelante en los términos expuestos.

Por su lado, el tercero llamado a juicio ***** , manifiesta que no forma parte de la relación contractual existente entre los contendientes, ya que no es titular de ningún derecho ni obligación que surgen de la relación, fundándose para ello en los hechos que refiere y que por economía procesal se tienen aquí por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertaran, oponiendo las excepciones que refiere y que se estudiarán más adelante en los términos expuestos.

CUARTO. El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que *al pronunciarse Sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere*

procedente, se abstendrá el Juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que ***el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.***

- Bajo este marco legal y a efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción, la **PARTE ACTORA** ofrece los siguientes medios probatorios:

I. DOCUMENTAL PUBLICA. Consistente en las copias certificadas de la escritura pública No. *********, de fecha 22 de diciembre del 2022, expedida por el LIC. *********, titular de la Notaria 241, actuando como asociado y en el protocolo a cargo del LIC. *********, titular de la Notaria *********, mismo protocolo en que actúa como asociado el LIC. *********, titular de la Notaria *********, todas las Notarías con residencia en la Ciudad de México, escritura que en copias certificadas expedidas por el LIC. *********, Notario Público No. ********* con residencia en Boca del Rio, Veracruz, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas que otorga el ********* a favor del suscrito *********.- Visible de foja 36 a 66.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que se acredita la

personalidad con que comparece a promover el presente juicio el LICENCIADO *****.

II. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en las copias certificadas de la escritura pública numero *****, de fecha 05 de abril del 2002, pasada ante la fe de la LIC. *****, Adscrita a la Notaria No. ***** ejerciendo por licencia concedida al LIC *****, de Cd. Victoria, Tamaulipas, misma que contiene el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, que celebros mi representada el ***** (*****) y el ahora demandada (la) el C ***** , con el consentimiento de su esposa la C. ***** , mismo que fue debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro: ***** . Hipoteca a favor de *****.- Visible de foja 24 a 35.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. Con la cual se acredita el adeudo adquirido por la parte demandada con la parte actora bajo los términos establecidos en el propio contrato, así como la garantía hipotecaria en favor del instituto promovente.

III. DOCUMENTAL PUBLICA. Consistente en Certificado de Adeudos expedido por el ***** (*****) y firmado por el C. Licenciado ***** , Gerente del Área Jurídico, correspondiente al crédito ***** que fuere otorgado a él (la) ahora demandado (a).- Visible de foja 13 a 22.- Probanza que merece valor legal atento a los numerales 329, 330, 397 y 398 del Ordenamiento Procesal Civil, para tener avalados los hechos en él consignados.

IV. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en el REQUERIMIENTO DE PAGO efectuada por mi representada ***** (*****) , ante dos testigos a la parte demandada en su domicilio.- Visible de foja 12.- Probanza que merece valor legal atento a los numerales 329, 330, 397 y 398 del Ordenamiento Procesal Civil, para tener avalados los hechos en

él consignados.

V. CONFESIONAL a cargo de ***.** Probanza que no desahoga por las causas expuestas en la constancia de veintiséis de junio de dos mil veinticuatro visible a foja 278, en el entendido que la citación a dicha probanza no se realizó como previene el artículo 311 fracción I de la Ley Adjetiva Civil.

VI. CONFESIONAL a cargo de ***.** Desahogada el veintisiete de junio de dos mil veinticuatro como se desprende de la constancia visible a foja 288, en los siguientes términos:

1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED CON FECHA 05 DE ABRIL DEL 2002, USTED DIO SU CONSENTIMIENTO PARA QUE SU ESPOSO EL C. *****, CELEBRARA UN CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA CON EL *****, MISMO QUE CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO*****Y QUE ES BASE DE LA PRESENTE ACCION. contestó. SI.

2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED DIO SU CONSENTIMIENTO PARA QUE SU ESPOSO EL C. *****, CELEBRARA EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA QUE USTED CELEBRO CON EL *****, POR LA CANTIDAD DE 172.7092 V.S.M. (CIENTO SETENTA Y DOS PUNTO SIETE MIL NOVENTA Y DOS) VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL (HOY CDMX).- contestó. SI

3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED DIO SU CONSENTIMIENTO PARA QUE SU ESPOSO SE OBLIGARA EN EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRO CON EL *****, A PAGAR UN INTERES ORDINARIO DEL 8.7000 % (OCHO PUNTO SIETE MIL) SOBRE SALDOS INSOLUTOS.- contestó. SI.

4.- No se formula por no estar contenida en la demanda.

5.- No se formula por no ser precisa.

6.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED INCUMPLIO CON SU OBLIGACION DE DOS PAGOS CONSECUTIVOS DENTRO DEL PERIODO DE UN AÑO, DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRO CON EL *****. contestó. NO, PORQUE NO ERA YA A LA QUE LE OTORGARON EL CRÉDITO.

7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, HA DEJADO DE CUBRIR LAS AMORTIZACIONES A QUE SE OBLIGO RESPECTO AL CONTRATO DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPITECARIA. contestó. SI.

8.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED DIO SU AUTORIZACION PARA QUE SE CONSTITUYERA HIPOTECA EN PRIMER GRADO A FAVOR DE *****, RESPECTO A LA VIVIENDA DE SU PROPIEDAD UBICADA EN *****, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO *****, TAMAULIPAS. contestó. SI.

9.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU DOMICILIO ES EN CASA *****, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO *****, TAMAULIPAS. contestó. SI.

10.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, USTED RECIBIO EN SU DOMICILIO UN REQUERIMIENTO DE PAGO HECHO POR EL ***** A TRAVES DE SU APODERADO LEGAL ***** . contestó. SI.

Probanza a la que se concede valor probatorio en términos del artículo 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.

VII. PRESUNCIONAL. En su doble aspecto, tanto el legal como el humano, en cuanto beneficie los intereses del oferente.- Probanza a la que se concede valor probatorio en términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.

VIII. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Consistente en todo lo actuado, así como lo que se siga actuando.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos del artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

■ Por su lado, el tercero llamado a juicio *****, ofrece los siguientes medios de prueba:

I. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en la escritura pública No.***** de fecha 05 de abril del 2002 pasada ante la fe del notario público LIC. *****, adscrita a la notaria No.***** ejerciendo por licencia otorgada concedida al LIC. ***** en Ciudad Victoria Tamaulipas, en la que obra el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre el ***** (*****) y el C. *****.- Visible de foja 24 a 35.- Documental a la que se concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325, 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

II. PRESUNCIONAL LEGAL. La que deriva del artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que señala que la acción hipotecaria tiene por objeto exigir el pago de un crédito garantizado con hipoteca.- Probanza a la que se concede valor probatorio en términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a sus intereses.

■ Por su lado, ***** y ***** no ofrecen elementos de prueba.

QUINTO. Encontramos que es aplicable al presente caso el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que a la letra dice:

"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; II. QUE SEA DE PLAZO CUMPLIDO; O QUE DEBA ANTICIPARSE CONFORME AL CONTRATO DE HIPOTECA, O A LA LEY."

Ahora bien del estudio y análisis de las pruebas aportadas, quien esto juzga llega a la siguiente conclusión: En el presente caso, por cuanto hace a los requisitos establecidos en el numeral 531 antes citado, concretamente respecto a la fracción I, éste se encuentra plenamente satisfecho, toda vez que el crédito otorgado a la parte demandada, consta en Escritura Pública y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como se desprende de la documental consistente en copia certificada por notario público de la escritura pública número *****, de fecha cinco de abril de dos mil dos, levantada ante la fe la Notaria Pública número ***** en Ciudad Victoria, Tamaulipas, que contiene en lo que aquí interesa, CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el ***** y ***** en su carácter de acreditado, con el consentimiento de su esposa *****, por el monto del equivalente a 172.7092 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal a la firma de la escritura, bajo el número de crédito *****; mediante el cual se otorga en garantía hipotecaria en primer lugar y grado el bien inmueble identificado como *****; documento que contiene adjunto apéndice del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio, de donde se desprende inscrito bajo la *****.

Por cuanto hace al requisito establecido en la fracción II del numeral invocado, el demandado también se ubica en dicha hipótesis toda vez que incumplió con la obligación de pago convenida en las

cláusulas TERCERA, CUARTA y QUINTA, del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, en relación con la cláusula DÉCIMA SEGUNDA, donde se pactó por los contenidos que “el *********, *sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede a “el trabajador” por este acto, si “el trabajador” incurre en cualquiera de las causales que más adelante de enumeran, ... Son causas de cancelación de crédito así como de rescisión del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, las siguientes:*

1) *Si el trabajador deja de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las cuotas de amortización del crédito, ...”;* estableciéndose además que dejó de cubrir sus cuotas de amortización correspondientes desde el mes de JUNIO DE DOS MIL VEINTE, pues no obstante la negativa de la parte demandada en cuanto a la cantidad reclamada, no existe exhibida constancia con la que se justifique que el acreditado haya cumplido con las amortizaciones pactadas en el contrato reclamado, incumpliendo así con la carga probatoria que la legislación le impone, que en su caso es demostrar el cumplimiento a lo pactado, pues la parte actora no se encuentra obligada a demostrar un hecho negativo según lo dispuesto por el artículo 274 de la Ley Adjetiva Civil vigente, estimándose cierto el incumplimiento al pago del crédito reclamado y justificada la causa de vencimiento anticipado como lo redacta el actor en los hechos de su demanda, al no existir prueba en contrario.

SEXTO. ********* y ********* oponen las siguientes

EXCEPCIONES:

I. FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO. *Misma que se opone al ejercicio de la acción promovida por el ********* para comparecer a excitar a este Órgano Jurisdiccional pues según lo dispuesto por el artículo 227 Fracción I de la Ley Adjetiva Civil, para el ejercicio de una acción es menester la existencia de un derecho subjetivo y la violación de éste, o bien el desconocimiento de una obligación la necesidad de declarar, preservar o constituir un*

derecho, situación que en el caso específico no acontece, pues como se ha venido manifestando se reclama un cobro indebido a mi mandante con base en un documento expedido unilateralmente por la parte actora, que además resulta ilegal al no ajustarse las disposiciones legales en las que se funda.

Excepción que resulta improcedente, pues contrario a lo que exponen los demandados, al INSTITUTO actor sí asiste acción y derecho para promover el presente juicio hipotecario, pues como se señaló en el considerando que antecede, con el documento base de la acción se justificó la existencia del crédito con garantía hipotecaria celebrado en escritura pública debidamente inscrita ante la autoridad registral respectiva, de igual forma, la parte demandada al no haber justificado que pagó las amortizaciones en los términos pactados, se estima justificada la causa de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito conforme lo pactado en la cláusula décima segunda.

II. FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA AD-CAUSAM.

Consistente en el hecho de que la legitimación activa en la causa es un elemento esencial para el ejercicio de una acción, que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea entablada por aquella persona que la Ley considera como particularmente idóneo para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional: es decir, que al sujeto activo de la relación procesal se le haya violentado en el goce de un derecho legítimo, para que este a su vez pueda válidamente ocurrir a ante la instancia judicial a hacer valer el derecho violado. Lo que en la especie no acontece, pues el hoy actor carece de derecho alguno para declarar lo propio según se desprende de los razonamientos lógico jurídicos expuestos en mi escrito de contestación a la demanda los cuales solicito se tengan por reproducidos en este espacio en obvio de repetición.

Excepción que resulta improcedente, pues contrario a lo expuesto, el ***** se encuentra legitimado en la causa para el ejercicio de la acción, pues con el documento base de la acción se demuestra la titularidad del derecho reclamado.

III. IMPROCEDENCIA DE LA VÍA. *La cual se hace consistir en que el actor elige como Juicio para la tramitación del presente controvertido el Especial Hipotecaria, no obstante que de la*

simple lectura de la demanda y documentos anexos a esta se advierte que se cumple 462 fracción I del Código Instrumental Civil, que establecen la procedencia del Juicio Ordinario Civil para la rescisión de un contrato al no tener señalada tramitación especial, como acontece en la especie Por dicha razón en su oportunidad procesal deberá declararse improcedente este juicio dadas las razones expuestas a lo largo de la contestación a la demanda. Ya que como se desprende del capítulo de prestaciones de la demanda, concretamente del inciso A).- se pretende el vencimiento anticipado del contrato por incumplimiento y por ende la rescisión del contrato de crédito.

Lo anterior es así, pues la Vía como Presupuesto procesal, entendida esta como el juicio idóneo por medio del cual el actor puede ejercer válidamente su derecho de acción y reclamar sus prestaciones, es una cuestión de orden público dentro de cualquier procedimiento la cual el juzgador que conoce de los autos deberá de estudiar minuciosamente aun haya dado entrada a la demanda (lo que no significa la procedencia final del juicio), ya que el planteamiento de estas no optativo para el demandante, más bien por medio de las vías o juicios el Legislador prevé la secuela procesal para cada tipo de acción y reclamo que imperativamente debe acatar el actor, pues es así como por medio del diseño de juicios especiales para cada caso en particular establece los mecanismos procesales idóneos que permiten la debida defensa del demandado y garantiza el efectivo funcionamiento del órgano jurisdiccional, preservándose con ello un verdadero estado de certidumbre jurídica que permite que todos los sujetos procesales ejerciten sus derechos y defensas sin dejar en estado de indefensión al delimitar los actos, plazos y consecuencias jurídico procesales que la Ley establece para cada caso.

Excepción que es ineficaz, tomando en consideración que el artículo 49¹ de la Ley del *****, claramente faculta al Instituto para tener por rescindidos y vencidos anticipadamente los créditos cuando se incurra en alguna de las causales de violación previstas en el contrato, lo cual resulta suficiente para estimar la procedencia de lo peticionado por el actor en su prestación inciso A), pues la ley enunciada es aplicable a

¹ Artículo 49.- Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda o el suelo destinado a la construcción de la misma, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.

los contratos respectivos celebrados por el instituto aunque no haya estipulación expresa en el contrato sobre las causas de vencimiento anticipado, pues el crédito a los trabajadores se rige no sólo por el contrato, sino también por la mencionada ley, la cual además tiene una función supletoria de la voluntad de las partes en los contratos, según lo establecido en el artículo 1796² del Código Civil Federal, porque si bien la voluntad contractual es la máxima ley en ellos, lo cierto es que debe atenderse a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la ley, y si ésta prevé la rescisión y el vencimiento anticipado para los contratos de crédito otorgados por el ***** en ciertos supuestos, basta esa previsión para que, de alegarse la actualización de esas hipótesis, pueda fundarse la acción correspondiente. De ahí que en tratándose de contratos de otorgamiento de crédito para la adquisición de una vivienda celebrado por el ***** , la rescisión y el vencimiento anticipado no constituyan dos acciones diferenciadas, sino una sola como consecuencia de actualizarse alguno de los supuestos previstos en ese párrafo, sin que resulte necesaria alguna estipulación explícita sobre causas de vencimiento anticipado en los contratos respectivos. Sirviendo como sustento los siguientes criterios jurisprudenciales: **CONTRATO DE CRÉDITO DEL ***** . PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE SU VENCIMIENTO ANTICIPADO, NO ES INDISPENSABLE QUE EN LA DEMANDA SE PIDA EXPRESAMENTE LA RESCISIÓN.**³ *El artículo 49, párrafo primero, de la Ley del ***** , al prever que los créditos que otorga el Instituto se rescindirán y, por tanto, se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos (en referencia a los créditos distintos a los*

² Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

³ Registro digital: 2019907

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 32/2019 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo II, página 903

Tipo: Jurisprudencia

*destinados a la adquisición de vivienda financiada directamente por aquél), conduce a establecer que para la procedencia de la acción de vencimiento anticipado de un crédito otorgado por el ***** no es indispensable que en la demanda respectiva se pida expresamente la rescisión del contrato, puesto que la rescisión y el vencimiento anticipado no constituyen dos acciones diferenciadas, sino una sola consecuencia que se produce de actualizarse alguno de los supuestos previstos en ese párrafo. Por tanto, aunque en la demanda sólo se solicite el vencimiento anticipado sin mencionar la rescisión del contrato, alegando la actualización de alguno de los supuestos señalados en el artículo 49, párrafo primero, mencionado, se entiende que el actor promueve la única acción establecida en dicha porción normativa y, por tanto, procedería analizarla para que, de considerarse probada alguna de esas hipótesis, se decrete la rescisión del contrato con efectos de vencimiento anticipado del crédito, en atención al principio general de que la acción procede en juicio aunque no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija al demandado y el título o causa de la acción.;* **CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL ***** . LA RESCISIÓN Y VENCIMIENTO ANTICIPADO PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 49, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY RESPECTIVA, CONSTITUYEN UNA SOLA ACCIÓN.**⁴ *El artículo 49, párrafo primero, de la Ley del ***** , al establecer que los créditos que otorga el Instituto "se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente", cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos, no hace referencia a dos acciones diferenciadas e incompatibles entre sí, sino que atendiendo al postulado del legislador racional, debe entenderse que en dicha disposición la rescisión es considerada como una forma de terminación de las condiciones originalmente pactadas en el contrato de crédito para hacerlo exigible de*

⁴ Registro digital: 2019909

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 33/2019 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo II, página 906

Tipo: Jurisprudencia

*inmediato; por lo cual, en esta norma especial, la rescisión da lugar al vencimiento anticipado del crédito, de modo que pueden verse como una unidad de acción. Lo anterior es así, porque aunque en el derecho común la rescisión implica la terminación del vínculo de reciprocidad existente entre las partes y que éstas ya no estén obligadas al cumplimiento de lo convenido, a diferencia del vencimiento anticipado previsto en los créditos mercantiles que implica la exigibilidad inmediata de la obligación de pago, lo cierto es que tratándose de los créditos otorgados por el *********, distintos a los aplicados para la adquisición de vivienda financiada directamente por dicho Instituto, se tiene una norma especial en que la rescisión tiene la consecuencia del vencimiento anticipado del crédito, como igualmente ocurre con los créditos refaccionarios y de habilitación o avío que, con los créditos otorgados por aquél, comparten la característica de ser créditos de destino o con un fin legalmente asignado, cuya violación genera exactamente la misma consecuencia de la rescisión y vencimiento anticipado de la obligación, como se advierte de los artículos 327 y 328 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.*

IV. OSCURIDAD EN LA DEMANDA. *En virtud de la parte actora arguye una serie de hechos falsos e imprecisos al momento de solicitar las pretensiones, circunstancia que me deja en total estado de indefensión al no permitirme el adecuado ejercicio de las excepciones y defensas por falta de claridad en los hechos y datos relatados en la demanda.*

Excepción que es ineficaz en virtud de que contrario a lo estimado por los demandados, el juzgador no advierte oscuridad en la demanda que origine estado de indefensión en los demandados, máxime que otorgan contestación a todos y cada uno de los hechos enunciados.

- Por su parte ********* opone las siguiente **EXCEPCIONES:**

I. FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO. *La que hago consistir en el hecho de que mi representada no es parte dentro del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria en que se basa la acción, luego entonces, el actor carece de derecho para reclamar a mi representada el pago de las amortizaciones*

vencidas, pues los acreditados *****Y ***** y estos son los obligados al pago del crédito, luego entonces, carece de acción. Aunado a que el llamamiento que se nos hace no se encuadra de los supuestos previstos por el artículo 51 del Código de Procedimientos Civiles del Estado para su procedencia pues no somos codeudores.

II. FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA. La legitimación pasiva consiste en la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual se concede la acción. En el caso que nos ocupa:

A. La acción hipotecaria que ejercita el actor tiene por objeto exigir el pago de un crédito garantizado con hipoteca en términos del artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles y se da su procedencia cuando el crédito consta en escritura pública registrada y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme el contrato de hipoteca conforme lo establece el diverso 531 de la ley en cita.

B. Sin embargo, mi representada no es parte del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria que celebró el ***** con los SRES. *****Y ***** como se desprende de su literalidad, por lo tanto, no existe identidad de mi representada contra quien se dirige la voluntad de la ley, pues la acción hipotecaria compete únicamente al acreditante y al acreditado, sin que quién represento tenga cualquiera de esos dos caracteres ni mucho menos el de codeudor, motivo por el cuál deberá de absolvernos su Señoría en la sentencia definitiva que dicte.

III. OBSCURIDAD EN EL LLAMAMIENTO. Consistente en que el demandado al momento en que nos llama a juicio no justifica la causa por la que lo hace, siendo que el llamamiento que se hace no encuadra dentro de los supuestos establecidos por el artículo 51 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ni mucho menos justifican los demandados la razón por la que la sentencia puede deparar perjuicio a mi representada siendo que, como expusimos, ***** no forma parte del contrato de crédito con garantía hipotecaria en que el actor funda su acción.

Excepciones que analizadas en conjunto, se estiman eficaces en virtud que como se refiere ***** no integró parte en el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que aquí se reclama, pues en éste únicamente tuvieron intervención el

***** , y ***** y ***** motivo por el cual el llamamiento solicitado por los demandados no se ajusta a lo previsto por el artículo 51 de la Ley Procesal Civil vigente, pues el sentido de la presente sentencia no producirá acción o excepción al mencionado tercero, al no encontrarse legitimado para intervenir en la presente acción.

SÉPTIMO. Por otro lado, tenemos que el promovente reclama al uno de mayo de dos mil veintitrés, entre otras cosas, el pago de 356.4440 veces el salario mínimo mensual por concepto de suerte principal; sin embargo dicha prestación, en la cantidad que es planteada resulta improcedente, pues de la cláusula primera del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA se obtiene que el monto del crédito otorgado lo fue de 172.7092 veces salarios mínimos mensuales equivalente a la firma del contrato a la cantidad de \$221,302.66 (doscientos veintiún mil trescientos dos pesos 667/100 m.n.), monto por el que además se garantizó con hipoteca el crédito aquí reclamado, así mismo en el estado de cuenta que se exhibe aparece como monto de otorgamiento 173.0000 veces salarios mínimos mensuales, sin que se explique el incremento de lo reclamado sobre el capital, no obstante de los pagos que se desprende fueron efectuados por la parte demandada en el lapso de la originación del crédito desde el año dos mil dos hasta aproximadamente el mes de mayo de dos mil veinte según se observa del estado de cuenta certificado anexado al escrito inicial; entonces, con motivo de ello, no es factible considerar el reclamo de lo adeudado, sin que previamente se realice un desglose pormenorizado del movimiento del crédito y se expliquen detalladamente los aspectos que impactaron en el aumento o disminución del capital de dicho crédito, para que no quede duda que el capital que se requiere a los demandados es efectivamente el que se adeuda y que se encuentra dentro del límite del monto que

constituye la hipoteca, por ende, se estima que dicha circunstancia así como la pretensión establecida en inciso D), deberá ser cuantificada en ejecución de sentencia conforme lo dispone el numeral 655 de la Ley Adjetiva Civil, en el entendido que dicho aspecto no afecta la procedencia de la acción, pues como se ha mencionado en el considerando quinto, se han sufragado los requisitos establecidos en el artículo 531 del cuerpo de leyes invocado.

Bajo las consideraciones que preceden, se concluye **PROCEDENTE** el Juicio Hipotecario **promovido por el LICENCIADO *******, en su carácter de **Apoderado Legal del *******, en **contra de ***** y *******, consecuentemente, se declara judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido mediante CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado el cinco de abril de dos mil dos por el ***** y ***** y *****, bajo el crédito número *****; en consecuencia, se condena a ***** y ***** a pagar a la parte actora la suerte principal e intereses ordinarios que se encuentren insolutos al uno de mayo de dos mil veintitrés; al pago de intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la liquidación del adeudo en términos de la cláusula quinta del contrato base; así como a la actualización en moneda nacional del saldo capital en términos del artículo 44 de la Ley del *****; lo que será cuantificable en ejecución de sentencia.

No verificándose el pago de las prestaciones a que ha sido condenada la parte demandada, en la oportunidad debida, procédase al trance al remate del bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca de conformidad con el contrato base de la acción, y que se identifica como *****; y con su producto cúbrase a la parte actora el importe de la suerte principal más accesorios legales a que ha sido condenada la parte demandada.

Respecto al pago de los Gastos y Costas, toda vez que la presente sentencia le es adversa a la parte demandada se le condena a su pago, conforme a lo previsto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad. Del mismo modo, al estimarse procedentes las excepciones opuestas por *********, se condena a la parte demandada al pago de los Gastos y Costas a favor del tercero llamado a juicio.

Por lo anteriormente expuesto, fundado, y con apoyo además en los artículos 1256, 2269, 2271, 2284, 2298 y relativos del Código Civil, y 40, 30, 68, 105, 109, 112, 113, 115, 130, 530, 531, 537, 540, y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se:

RESUELVE

PRIMERO. HA PROCEDIDO el Juicio Hipotecario **promovido por el LICENCIADO *******, en su carácter de Apoderado Legal del *********, en contra de ******* y *******.

SEGUNDO. Se declara judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido mediante CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado el cinco de abril de dos mil dos por el ***** y ***** y *****, bajo el crédito número *****.

TERCERO. Se condena a ******* y ******* a pagar a la parte actora la suerte principal e intereses ordinarios que se encuentren insolutos al uno de mayo de dos mil veintitrés; al pago de intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la liquidación del adeudo en términos de la cláusula quinta del contrato base; así como a la actualización en moneda nacional del saldo capital en términos del artículo 44 de la Ley del *****; lo que será cuantificable en ejecución de sentencia.

CUARTO. No verificándose el pago de las prestaciones a que ha sido condenada la parte demandada, en la oportunidad debida, procédase al trance al remate del bien inmueble sobre el cual se

constituyó la hipoteca de conformidad con el contrato base de la acción, y que se identifica como *****; y con su producto cúbrase a la parte actora el importe de la suerte principal más accesorios legales a que ha sido condenada la parte demandada.

QUINTO. Por los motivos expuestos en el desenlace del considerando séptimo, se condena a la parte demandada al pago de los Gastos y Costas erogadas en el presente juicio, a favor de la parte actora y tercero llamado a juicio.

SEXTO. Hágase saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre del año dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resuelve y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con la LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil
del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS.
Secretaria de Acuerdos.
En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste.
MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (189) dictada el (MIÉRCOLES, 7 DE AGOSTO DE 2024) por el JUEZ, constante de (22) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos

generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.
Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.