



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA: 072/2025

1

--- RESOLUCIÓN: 48 (CUARENTA Y OCHO). -----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veinte (20) de febrero de dos mil veinticinco (2025).-----

--- V I S T O para resolver el Toca: 72/2025, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) dictada por el C. Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el expediente 1311/2021, relativo al Juicio Hipotecario promovido por el C. Licenciado

***** , en contra de la C. ***** . Visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos, y;-----

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

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

“Primero. La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, mientras que la demandada no compareció a oponer excepciones.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción especial hipotecaria, promovida por los Licenciados *****
***** , en contra de ***** .

Tercero. En virtud de lo anterior, se declara judicialmente que ha procedido legalmente el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, mismo que fuera celebrado por las partes del presente juicio en fecha uno de octubre de dos mil diecinueve.

Cuarto. Se condena a la parte demandada a pagar al accionante, la cantidad de \$2´446,185.59 (dos millones cuatrocientos cuarenta y seis mil

ciento ochenta y cinco pesos 59/100 m.n.) por concepto de suerte principal, que corresponde a capital vencido.

Quinto. Se condena a la demandada al pago de la cantidad de \$108,609.39 (ciento ocho mil seiscientos nueve pesos 39/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios, con saldos al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del contrato base de la acción.

Sexto. Se condena a la demandada al pago de la cantidad de \$514.91 (quinientos catorce pesos 91/100 m.n.) por concepto de intereses moratorios, con saldos al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo establecido en la cláusula octava del contrato base de la acción.

Séptimo. Se condena a la demandada al pago de la cantidad de \$7,560.75 (siete mil quinientos sesenta pesos 75/100 m.n.) por concepto de comisiones, así como a la cantidad de \$986.36 (novecientos ochenta y seis pesos 36/100 m.n.) por concepto de IVA de comisiones, con saldos al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo establecido en las cláusulas décima primera y décima tercera del contrato base de la acción.

Octavo. Se condena al demandado al pago de gastos y costas en favor de la actora, previa regulación vía incidental en ejecución de sentencia.

Noveno. De no hacerse el pago, hágase efectiva la garantía otorgada, sea que el actor opte por su adjudicación o remate.

Notifíquese personalmente a las partes."

--- **SEGUNDO.- Tramite de la apelación.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, inconforme, la demandada interpuso recurso de apelación, el cual se admitió en ambos efectos, mediante auto de veintiuno (21) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), en el que se ordenó la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación, lo que se hizo por oficio número J1C/63/2025, del trece (13) de enero del dos mil veinticinco (2025). Llegados los autos a este Tribunal,



previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar mediante Acuerdo Plenario y oficio número 000607, ambos del cinco (05) de febrero de dos mil veinticinco (2025). Se radicó el presente toca por auto del día siguiente, en el que se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el quince (15) de octubre del dos mil veinticuatro (2024).-----

----- **CONSIDERANDO** -----

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

--- **SEGUNDO.- Transcripción de agravios.-** La parte apelante expresaron en concepto de agravios:

"AGRAVIOS.

1. Este primer agravio me lo causa la sentencia objeto de este recurso, en sus resolutivos, debido al incorrecto estudio que realizo el A quo, de la acción intentada por la actora y el cumplimiento de los elementos de la acción de la vía especial hipotecaria; esudio y valoración que fuera realizado en el CONSIDERANDO TERCERO, que se reprodujo en este escrito.

Un elemento primordial de la acción en la vía especial hipotecaria es la existencia de un crédito. Al respecto, los elementos esenciales de un crédito son, por una parte, la existencia de ciertos bienes y, por otra, la transferencia de éstos o su disposición jurídica a la persona que los disfrutará. Ahora bien, dentro del acreditamiento de la existencia del crédito, la acreedora debe demostrar la transferencia de ciertos bienes, es decir, que entregó a la deudora cierta cantidad de dinero.

En el caso particular, no se analizó por parte del Juez, el cumplimiento de este elemento de la acción, consistente en la demostración por parte de la actora con las pruebas idóneas, la entrega del dinero a la suscrita para tener por cumplido la existencia de un crédito.

En todo el Considerando Tercero y Cuarto de la sentencia del Juez Primero Civil no se exponen razones, ni argumentos en cuanto a la demostración de este elemento de la acción, ni como requisito que debió cumplirse, ni la prueba ofrecida por la parte actora para acreditarla, ni la valoración de dicha prueba por parte del Juez Primero Civil, para considerarlo como cumplido.

Esta omisión de parte del Juez Natural provoca la ilegalidad de la sentencia emitida, ante la falta de la comprobación de un elemento esencial de la acción intentada, puesto que no se acredita la existencia de un crédito y la entrega de una cierta cantidad de dinero a la suscrita.

Por lo tanto, deberá revocarse la sentencia dictada y en su lugar emitir otra en la que se me absuelva de las prestaciones reclamadas y se declare improcedente la acción intentada por la parte actora, condenándola al pago de los gastos y costas.

Es aplicable al caso particular por su núcleo rector la siguiente tesis emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito:

Registro digital: 2027099

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materia(s): Civil

Tesis: I.50.C.99 C (11a.)

Fuente:Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 29, Septiembre de 2023, Tomo V, página 5603 Tipo: Aislada

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. CUANDO LAS PARTES PACTAN QUE LAS DISPOSICIONES DEL CRÉDITO SE DOCUMENTARÁN MEDIANTE PAGARÉS, EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO ES INSUFICIENTE PARA ACREDITAR LA ENTREGA DEL DINERO A LA DEUDORA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). (SE TRANSCRIBE).

2. Este segundo agravio me lo causa el Juez A quo, con el dictado sentencia, debido al incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto a la interpretación de las normas que aplico en el dictado de su resolución, acorde al principio pro persona.

En su sentencia el Juez Natural incumple con la obligación de vigilar que no se este en presencia del cobro de intereses usurarios en mi contra.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA: 072/2025

5

Para pretender dar cumplimiento a dicho requisito en el dictado de su sentencia, el Juez simplemente se limita a señalar que no se estiman usurarios los intereses pactados, puesto que al provenir de un cobro por parte de una Institución Bancaria, tienen la presunción de no serlo, citando una tesis aislada emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Con este proceder el Juez intenta evadir la responsabilidad de analizar si los intereses reclamados por la actora, resultan ser excesivos o no, de conformidad con los parámetros establecidos por la Jurisprudencia aplicable al caso de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como lo es la siguiente:

Registro digital: 2006794

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materia(s): Constitucional, Civil

Tesis: 1a./J. 46/2014 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 7, Junio de 2014, Tomo I, página 400

Tipo: Jurisprudencia

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 132/2012 (10a) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].

(SE TRANSCRIBE)

Como se observa el proceder del Juez Natural es ilegal y contrario al principio pro persona, al cual obliga el derecho humano establecido en el artículo 1o. Constitucional, por lo cual deberá revocarse la sentencia.

3. La sentencia es ilegal por incumplimiento del requisito de congruencia y exhaustividad de parte del Juez Natural.

De la lectura que se haga de la sentencia, se podrá constatar al contrastarla con la totalidad de las constancias que conforman el expediente, que no se hace mención de la totalidad de lo actuado en el proceso.

Así por ejemplo no se hace mención, de la existencia de la interposición de un incidente de nulidad de actuaciones, respecto del emplazamiento de la demanda, la posterior interposición de un recurso de apelación en contra de lo resuelto y su resultado.

Este aspecto es relevante, dado que como violación procesal que puede ser reclamada en amparo, debe constar la secuela procesal ocurrida durante la tramitación del proceso, a fin de dejar constancia de la reclamación vía incidental en este caso y la posterior interposición del recurso de apelación respectivo.

La obligación del Juez Natural de cumplir con la exhaustividad en el dictado de la sentencia y la congruencia de lo ocurrido en el proceso, también atañe a la narración de los actos procesales relevantes, para efectos de la seguridad jurídica del justiciable.

Es aplicable al caso particular la siguiente jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Registro digital: 2022019

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materia(s): Común, Constitucional

Tesis: 1a./J. 25/2020 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 77, Agosto de 2020, Tomo III, página 2201

Tipo: Jurisprudencia.

VIOLACIONES PROCESALES EL ARTÍCULO 171 DE LA LEY DE AMPARO QUE IMPONE SU PREPARACIÓN ANTES DE ACUDIR AL JUICIO DE AMPARO DIRECTO*****ONAL NI VULNERA LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DEL QUEJOSO. (SE TRANSCRIBE).

Registro digital: 2028689

Instancia; Primera Sala

Undécima Época

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 22/2024 (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 37, Mayo de 2024, Tomo II, página 1953

Tipo: Jurisprudencia.

ACTOS DICTADOS EN JUICIO DE IMPOSIBLE REPARACIÓN SU FALTA DE IMPUGNACIÓN EN AMPARO INDIRECTO NO GENERA LA PRECLUSIÓN DEL DERECHO A COMBATIRLOS EN AMPARO DIRECTO. (SE TRANSCRIBE).”



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA: 072/2025

7

--- **TERCERO.- Antecedentes-** En la especie, se trata de un juicio hipotecario, promovido por el apoderado del

*****,

en contra de la ahora apelante, en el que se declaró procedente la acción y en consecuencia, se condenó a la parte demandada al pago de la cantidad de \$2'446,185.59 (dos millones cuatrocientos cuarenta y seis mil ciento ochenta y cinco pesos 59/100 m.n.) por concepto de suerte principal, que corresponde a capital vencido; al pago de \$108,609.39 (ciento ocho mil seiscientos nueve pesos 39/100m.n.) por concepto de intereses ordinarios, con saldos al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, al pago de \$514.91 (quinientos catorce pesos 91/100 m.n.) por concepto de intereses moratorios, con saldos al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo; al pago de \$7,560.75 (siete mil quinientos sesenta pesos 75/100 m.n.) por concepto de comisiones; al pago de \$986.36 (novecientos ochenta y seis pesos 36/100 m.n.) por concepto de IVA de comisiones, con saldos al día tres de septiembre de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, y al pago de gastos y costas. -----

--- **CUARTO.- Síntesis y análisis de los agravios.** La demandada apelante C. ***** expuso como agravios, en esencia.

--- **1. Primero.-** Que el Juzgador realizó un incorrecto estudio de los elementos esenciales para la procedencia de la acción hipotecaria, relativos a la existencia de ciertos bienes y la transferencia de éstos, o su disposición jurídica a la persona que los disfrutará; y que en la especie, no

se acreditó la entrega del dinero a la ahora apelante, para tener por demostrada la existencia de un crédito y que en la sentencia no se expusieron argumentos respecto de las pruebas con que se demostró dicho elemento. -----

--- **Segundo.-** Que el juez incumplió con su obligación de analizar si los intereses pactados, resultaban usurarios, pues solo se limitó a señalar que los intereses no se estiman usurarios porque al provenir de una institución bancaria tienen la presunción de no serlo, para evadir su obligación de analizar si resultaban ser excesivos o no. -----

--- **Tercero.-** Omisión de señalar en la sentencia, la existencia de la interposición del incidente de nulidad de actuaciones respecto al emplazamiento a la demandada, la posterior interposición del recurso de apelación en contra de lo resuelto, y su resultado, lo que dice, constituye una violación procesal. -----

--- **Estudio de agravios.-** En la especie, los conceptos de inconformidad que anteceden, se analizarán conforme al principio de estricto derecho, y en un orden diverso al que fueron expuestos, atendiendo a su contenido, que sin que sea procedente la suplencia oficiosa de la queja en términos de lo dispuesto por el artículo 1o., del Código de Procedimientos Civiles, al no existir constancia en autos, que alguna de las partes se ubique en la hipótesis de ser menor de edad, incapaz, o adulto mayor en estado de vulnerabilidad. -----

--- Precisado lo anterior, se analiza en primer término el agravio tercero, virtud de que se endereza contra una supuesta violación procesal, porque en caso de resultar fundado, conduciría a la reposición del procedimiento, y en consecuencia, quedarían sin materia los demás conceptos de inconformidad. -----



--- Es infundado el **agravio tercero**, porque si bien es cierto, que en la sentencia apelada, el juzgador omitió mencionar la existencia de la interposición del incidente de nulidad de actuaciones que respecto al emplazamiento realizó la parte demandada y su resultado, así como también, el resultado del recurso de apelación que promovió en contra de la resolución recaída a tal incidente, también lo es, que tal omisión no constituye una violación procesal que amerite reponer el procedimiento en el juicio de origen. -----

--- Así se considera, porque las violaciones procesales son aquellas relacionadas con la ausencia de presupuestos procesales, o bien, infracciones de carácter adjetivo que se cometieron durante la sustanciación del procedimiento en contravención a las normas que lo regulan, lo que no acontece en el presente caso, pues no pasa inadvertido para esta autoridad, que el incidente de nulidad de actuaciones por defectos en el emplazamiento, que formuló la ahora apelante mediante escrito del cuatro de marzo de dos mil veintidós (2022), visible a fojas de la 110 a la 114 del expediente principal, se declaró improcedente mediante resolución del treinta y uno (31) de mayo del mismo año y en consecuencia, se declaró la subsistencia del emplazamiento a la demandada ***** , como consta a fojas 205 a 208, y que dicha resolución incidental, fue confirmada por el Magistrado de la Primera Sala Unitaria en materias Civil y Familiar, en la resolución del quince (15) de marzo de dos mil veintitrés (2023), dictada en el toca número 28/2023, visible a fojas 253 a 258. -----

--- Ilustra lo anterior, la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2000485. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/3 (10a.).

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VI, Marzo de 2012, Tomo 2, página 1028. Tipo: Jurisprudencia, de rubro:

“VIOLACIONES PROCESALES. EL TRIBUNAL DE ALZADA ESTÁ FACULTADO PARA ANALIZARLAS AL RESOLVER EL RECURSO DE APELACIÓN PROMOVIDO CONTRA LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA EN PRIMERA INSTANCIA, EN JUICIOS DEL ORDEN CIVIL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA VIGENTE A PARTIR DEL 1o. DE ENERO DE 2005).

De los artículos 478 y 508 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, se advierte que el recurso de apelación tenía dos características: su objeto era confirmar, revocar o modificar la sentencia o auto dictado; y en su resolución no existía reenvío, de manera que el tribunal de alzada sólo debía examinar y resolver con plenitud de jurisdicción los errores u omisiones cometidos en la sentencia apelada y, por consiguiente, no podían introducirse cuestiones extrañas a esa finalidad, como las de índole procesal. Sin embargo, la legislación procesal civil para esta entidad federativa, que entró en vigor el 1o. de enero de 2005, otorgó al tribunal de segundo grado la facultad y obligación de analizar, cuando se hagan valer, tres tipos de violaciones: procesales, formales y de fondo; e incluso los artículos 376, 382 y 400 de esta codificación establecen la forma en que deben plantearse los agravios y la prelación en su estudio. En tal virtud, si en los motivos de inconformidad expuestos en el recurso de apelación, se plantean cuestiones de índole procesal, el tribunal de alzada está obligado a analizarlos y pronunciarse al respecto; pronunciamiento que, en su caso, podrá ser materia de análisis en el juicio de amparo directo.

--- En otro orden de ideas, **es infundado también el agravio primero**, porque para la procedencia de la acción hipotecaria, solo se requiere la demostración de que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y que sea de plazo cumplido, o que deba



anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley, en términos de lo dispuesto por los artículos 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles, que literalmente establecen: “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.”, y en la especie, el actor acreditó tales elementos. -----

--- En consecuencia, no asiste razón a la apelante, cuando afirma que la acción es improcedente, porque el actor no demostró la existencia de ciertos bienes y la transferencia de éstos, o su disposición jurídica a la persona que los disfrutará, porque tales requisitos no constituyen elementos de la acción hipotecaria, en virtud de que no se encuentran contemplados por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles, lo que torna irrelevante que el juez de primer grado, no hubiere plasmado en la sentencia argumentos relacionados con la entrega del dinero a la ahora apelante por parte de la institución acreedora, porque en la especie, la existencia del crédito atañe al primer elemento de la acción hipotecaria, el cual se tuvo por acreditado por parte del actor, con el documento idóneo para tal efecto, consistente en el contrato de crédito hipotecario base de la acción. -----

--- Con base en lo anterior, se estima acertada la conclusión a la que arribó el juzgador en el considerando tercero de la sentencia apelada, respecto a la acreditación por parte del actor, de los elementos de la acción hipotecaria, como se aprecia de la siguiente transcripción:

“Ahora bien, tocante a la existencia de la acción, al efecto dispone el artículo 531 del código adjetivo civil, que para que proceda el juicio hipotecario, deben reunirse dos 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.

Respecto al primer elemento, relativo a que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada; se encuentra acreditado con la escritura pública número (2,307) dos mil trescientos siete, del volumen (105) ciento cinco, de fecha uno de octubre de dos mil diecinueve, pasado ante la fe notarial del Licenciado ***** , con ejercicio en esta ciudad capital, de la que se advierte que el pago del crédito otorgado se garantizó con el inmueble ubicado en calle ***** , de ésta Ciudad Capital; con una superficie de 211.36 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: *****

***** , ubicada en el Municipio de Victoria, Tamaulipas.

Por ende, es inconcuso que quedó acreditada la existencia del contrato base de la acción, mismo que está investido con la formalidad prevista por la fracción I del numeral 531 en cita, y su inscripción ante la autoridad registral, así como la existencia del derecho real que tiene la parte actora sobre el inmueble anteriormente descrito, dado en garantía por la parte demandada respecto al crédito que le fuera otorgado.

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

Es así, pues del estudio del contrato accionario, se advierte que en la cláusula décima séptima inciso a), se estableció que en caso de que la parte acreditada dejara de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obligó a realizar sean de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios estipulados, podría dar por vencido anticipadamente el contrato; de ahí que, con los anteriores medios de convicción se acreditó que la parte demandada incurrió en dicho supuesto, ya que incumplió con el pago a partir de la mensualidad del tres



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA: 072/2025

13

de mayo de dos mil veintiuno, colmándose el requisito accionario estipulado en el artículo 531 fracción II, del código adjetivo civil.

Asimismo, con el estado de cuenta de fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, certificado por el Contador facultado por la parte actora ***** , se desprende que la parte demandada incumplió con lo pactado en el contrato básico de la acción, siendo omiso en realizar los pago correspondientes pues adeuda la cantidad de \$2 '563,857.00 (dos millones quinientos sesenta y tres mil ochocientos cincuenta y siete pesos 00/100 m.n.), por concepto de capital vencido, intereses ordinario, intereses moratorios, comisiones, y por IVA de comisiones.”

--- No obstante lo anterior, **resulta fundado el agravio segundo**, en el que aduce, que el juzgador incumplió su obligación de analizar en la sentencia, si los intereses pactados resultaban usurarios, pues solo se limitó a señalar que los intereses no se estiman usurarios porque al provenir de una institución bancaria tienen la presunción de no serlo. -----

--- Es así, porque pesa sobre el juzgador la obligación de analizar si los intereses ordinarios y moratorios pactados, son usurarios o no, en uso de la facultad y obligación que tiene, de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano del enjuiciado a no sufrir usura, lo que se corrobora del contenido del considerando cuarto de la sentencia, donde literalmente expuso:

“ Por último, sin que sea el caso estimar de usurarios los intereses pactados y a que aquí se condena, ya que los mismos tienen la presunción de no serlos y, lo contrario no se demostró por la parte demandada, eludiendo así, como bien lo refiere la disconforme, su obligación de analizar si los intereses ordinarios y moratorio pactados en el contrato base de la acción entre las partes, son o no usurarios, para en su caso, reducir prudencialmente la tasa pactada.”

--- Sustenta la anterior consideración, en lo conducente, la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2010893. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Constitucional,

Civil, Tesis: XXVII.3o. J/30 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 26, Enero de 2016, Tomo IV, página 3054. Tipo: Jurisprudencia, de rubro:

“PAGARÉ. AUN CUANDO EL JUICIO SE SIGA EN REBELDÍA, EL JUZGADOR TIENE LA OBLIGACIÓN DE PROTEGER Y GARANTIZAR OFICIOSAMENTE EL DERECHO HUMANO DEL ENJUICIADO A NO SUFRIR USURA.

En la jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en su Gaceta, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 402, de título y subtítulo: "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideró que si el juzgador advierte que la tasa de intereses consignada en un pagaré es notoriamente excesiva, puede reducirla oficiosamente y prudencialmente, valorando las circunstancias particulares del caso y las actuaciones que tenga para resolver. Asimismo, enunció los siguientes parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter excesivo del rédito: a) el tipo de relación entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto; e) el plazo; f) la existencia de garantías para el pago; g) las tasas bancarias de interés para operaciones similares a las analizadas; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Ahora bien, la falta de contestación de la demanda no constituye un impedimento jurídico para analizar los referidos parámetros, porque, aunque el juicio se siga en rebeldía, el juzgador tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano del enjuiciado a no sufrir usura, de conformidad con los artículos 1o., párrafo tercero, de la Constitución Federal y 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Además, la falta de contestación de la demanda tampoco es un obstáculo práctico para que el juzgador conozca algunos de los referidos parámetros, pues aquellos que consistan en circunstancias particulares del caso (relación entre las



partes; calidad de los sujetos; actividad del acreedor; destino, monto, plazo y garantías del crédito), pueden quedar revelados a través de los datos contenidos en la demanda y sus anexos, mientras que los relativos a indicadores financieros (tasas de interés bancarias y variación del índice inflacionario nacional), pueden constituir hechos notorios que no requieren de planteamientos ni pruebas de las partes, por encontrarse difundidos mediante publicaciones impresas o electrónicas oficiales.”

--- Así, al resultar fundado el **agravio segundo**, corresponde a esta segunda Sala Colegiada, en términos de lo dispuesto por el artículo 949 del Código de Procedimientos Civiles, suplir las deficiencias en que incurrió el juez de primer grado, para el único efecto de analizar si los intereses ordinarios y moratorios pactados en el contrato base de la acción, a que fue condenada la parte demandada apelante, resultan o no usurarios, para que en caso de que lo fueren, reducirlos prudencialmente, tomando como base para ello, lo establecido en la jurisprudencia de el rubro: PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]...”, corresponde al juzgador que conozca la litis relacionada con el reclamo del pago de intereses pactados, la atribución de analizar de oficio para la condena la tasa pactada, pero sólo si mediante su aplicación, y acorde con las circunstancias particulares y propias del caso concreto controvertido y de los elementos que obren en autos, no provoque que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. -----

--- Así también, la tesis visible en la Décima Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, con número de registro: 2012207, Libro 33, Agosto de 2016, Tomo IV, Tesis: XI.1o.C.25 C (10a.), página 2590, del siguiente rubro y texto:

“INTERESES MORATORIOS USURARIOS. LA INTERPRETACIÓN CONFORME DE LA LEY, CON LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CON LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, DE MANERA OFICIOSA, NO DEBE SER EXCLUSIVA DE LA MATERIA MERCANTIL, YA QUE LA USURA TAMBIÉN PUEDE DARSE EN LOS CONTRATOS DE NATURALEZA CIVIL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos; mientras que el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prohíbe la usura, al considerarla como una forma de explotación del hombre por el hombre y, por ende, conculcatoria del derecho humano de propiedad; razón por la cual, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis de la que derivaron las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), publicadas 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, páginas 400 y 402, de títulos y subtítulos: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].” y "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”, respectivamente, determinó imponer a los juzgadores -en el ámbito de su competencia- la obligación de hacer un estudio conforme y oficioso del artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA: 072/2025

17

de Crédito, con la Constitución Federal y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en caso de que advierta que los intereses pactados por los contratantes son usurarios, de ser así, reducirlos prudencialmente, tomando en cuenta las circunstancias particulares del caso y las actuaciones del juicio, así como otros elementos de carácter objetivo que en la segunda de las jurisprudencias se enumeran. Ahora bien, la norma constitucional y el precepto de la convención en cita, al prohibir la usura, no lo hacen de forma limitativa para las convenciones mercantiles, sino de manera general; de ahí que no existe impedimento para que en tratándose de contratos civiles, distintos al de mutuo (en que el Código Civil para el Estado de Michoacán, en sus artículos 1555 y 1556, sí establece un parámetro para determinar en qué casos la tasa de interés pactada es usuraria), en los que también se puede dar la usura, el juzgador -en el ámbito de su competencia- realice una interpretación conforme de la ley civil, con la Constitución Federal y la Convención Americana sobre Derechos Humanos para determinar si los intereses moratorios pactados son usurarios o no, de ser así, reducirlos prudencialmente, atendiendo a los aspectos especificados en las jurisprudencias aludidas.”.

--- Por su parte, el artículo 174 párrafo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dispone que el cálculo de intereses se cubrirá conforme a lo pactado por las partes y sólo a falta de ello, operará el tipo legal; dispositivo que ha sido materia de interpretación por parte de la Primera Sala de nuestro más alto Tribunal, en la Jurisprudencia marcada como 1a./J 47/2014 (10a), con número de registro 2006795, misma tesis que se publicó el viernes veintisiete de junio de dos mil catorce a las nueve horas con treinta minutos en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes treinta de junio de dos mil catorce (fecha posterior a las Ejecutorias emitidas en los Juicios de Amparo Directo 579/2013 y 589/2013), para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013, y que establece los parámetros guía que deberá considerar el juzgador para evaluar objetivamente el carácter

notoriamente excesivo de una tasa de interés, la cual se invoca en su literalidad:

“PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE. El párrafo segundo del citado precepto permite una interpretación conforme con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al prever que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal; pues ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses no es ilimitada, sino que tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, el juzgador que resuelve la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré, para determinar la condena conducente (en su caso), debe aplicar de oficio el referido artículo 174, acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, para que dicho numeral no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses usurarios, por lo que si el juzgador adquiere convicción de oficio de que el pacto de intereses es notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, entonces debe proceder, también de oficio, a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada, y con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver. Ahora bien, cabe destacar que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA: 072/2025

19

que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Lo anterior, sobre la base de que tales circunstancias puede apreciarlas el juzgador (solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos) para aumentar o disminuir lo estricto de la calificación de una tasa como notoriamente excesiva; análisis que, además, debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.”.

--- De dicho criterio federal resalta la interpretación relacionada con la permisión de acordar intereses, haciéndose hincapié conforme a la Jurisprudencia antes transcrita, que ésta no es ilimitada, sino que tiene como límite, que una parte no obtenga, en provecho propio y de un modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; así las cosas, considerando que la autoridad judicial tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano de la parte demandada a no sufrir usura, de conformidad con el artículo 1º párrafo tercero de la Constitución Federal y el cardinal 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, éste órgano jurisdiccional, considera necesario analizar de oficio a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, si el pacto de intereses es usurario, esto aún y cuando no lo haya solicitado la parte demandada, pues la autoridad jurisdiccional debe adquirir convicción de oficio respecto de si el pacto de intereses es o no usurario, acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, y para el caso de que lo fuere, debe proceder, también de oficio, a inhabilitar esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una

tasa de interés reducida. De igual forma, resulta aplicable por analogía, la tesis marcada como XXVII.3o.23 C (10a), con número de registro 2008692, emitida en la Décima Época por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, consultable en la página 2441, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 16, Marzo de 2015, Tomo III, cuyo rubro y texto es:

“PAGARÉ. AUN CUANDO EL JUICIO SE SIGA EN REBELDÍA, EL JUZGADOR TIENE LA OBLIGACIÓN DE PROTEGER Y GARANTIZAR OFICIOSAMENTE EL DERECHO HUMANO DEL ENJUICIADO A NO SUFRIR USURA. En la jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en su Gaceta, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 402, de título y subtítulo: "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideró que si el juzgador advierte que la tasa de intereses consignada en un pagaré es notoriamente excesiva, puede reducirla oficiosamente y prudencialmente, valorando las circunstancias particulares del caso y las actuaciones que tenga para resolver. Asimismo, enunció los siguientes parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter excesivo del rédito: a) el tipo de relación entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto; e) el plazo; f) la existencia de garantías para el pago; g) las tasas bancarias de interés para operaciones similares a las analizadas; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Ahora bien, la falta de contestación de la demanda no constituye un impedimento jurídico para analizar los referidos parámetros, porque, aunque el juicio se siga en rebeldía, el juzgador tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano del enjuiciado a no sufrir usura, de conformidad con los artículos 1o., párrafo tercero, de la Constitución Federal y 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Además, la falta de contestación de



la demanda tampoco es un obstáculo práctico para que el juzgador conozca algunos de los referidos parámetros, pues aquellos que consistan en circunstancias particulares del caso (relación entre las partes; calidad de los sujetos; actividad del acreedor; destino, monto, plazo y garantías del crédito), pueden quedar revelados a través de los datos contenidos en la demanda y sus anexos, mientras que los relativos a indicadores financieros (tasas de interés bancarias y variación del índice inflacionario nacional), pueden constituir hechos notorios que no requieren de planteamientos ni pruebas de las partes, por encontrarse difundidos mediante publicaciones impresas o electrónicas oficiales.”.

--- Con base en lo anterior, esta autoridad utilizará como criterio orientador las tesis antes invocadas para determinar, si la tasa ordinaria y moratoria de intereses pactada resulta usuraria, por lo que se procede a analizar las circunstancias del caso que nos ocupa, conforme a las constancias que integran el expediente, de las que se aprecia, que en el contrato base de la acción consistente en la escritura pública número 2,307 -dos mil trescientos siete, del volumen 105- ciento cinco, de fecha uno (01) de octubre de dos mil diecinueve (2019), pasado ante la fe del Licenciado ***** , con ejercicio en esta ciudad capital, en la que consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, celebrado entre ***** y la C. ***** , se otorgó a la demandada un crédito hasta por la cantidad de \$2,489,650.00 (Dos millones cuatrocientos ochenta y nueve mil seiscientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional) según consta en la **cláusula primera** de dicho contrato, para la adquisición del inmueble sobre el cual se instituyó la hipoteca, monto que se pagaría a un plazo de veinte (20) años, el cual inició el uno (01) de octubre de dos mil diecinueve (2019) para finalizar el uno (01) de octubre de dos mil treinta y nueve (2039), mediante 240 (doscientos cuarenta)

amortizaciones mensuales consecutivas a partir de la firma del contrato, así como los intereses ordinarios a razón de la tasa **fija anual** del 11.30% (once punto treinta por ciento) sobre saldos insolutos, y que en caso de mora, se calcularían los intereses moratorios sobre cualquier porción vencida y no pagada del crédito e intereses ordinarios, desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total a la tasa anual que resulte de multiplicar por 2 -dos- la tasa de interés ordinaria que se obtenga; que el crédito fue concedido para el pago de vivienda, inmueble que fue hipotecado como garantía del pago del crédito; que la parte acreditante podría dar por vencido anticipadamente para el pago del crédito y en consecuencia la acreditada deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito intereses ordinarios, moratorios, gastos demás accesorios legales, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en el contrato en cuestión; que los acreditados y que la acreditada ***** **, es empleada. -----

--- De igual forma debe considerarse como hecho notorio, que de la lectura de la página oficial del Diario Oficial de la Federación, fuente: Banco de México con información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, en la página: <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=es> se desprende que el Banco de México dio a conocer que la tasa de interés de crédito a los hogares (tasas y precios de referencia) indicando que tratándose de créditos hipotecarios era de un mínimo de 10.73 y un máximo de 17.07 (éstas últimas asociadas al costo anual total), aclarando, que el CAT de acuerdo con la definición que otorga el Banco de México en su página oficial, es un indicador del costo total de financiamiento con el



cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e incluso de productos diferentes, con el fin de informar al público y promover la competencia, mismo que incorpora todos los elementos que determinan el costo de un crédito, como son: la tasa de interés, las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, excepto el IVA aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago.-----

--- De ahí que, si en el contrato de apertura de crédito base de la acción, en la cláusula primera se pactó entre las partes que el interés ordinario sería a una tasa anual fija de 11.30% (once punto treinta por ciento), debe decirse, que dicho pacto no es usurero, ya que se encuentra entre los parámetros del interés mínimo y máximo a que hemos hecho referencia, proporcionados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada. -----

-- Para lo anterior, se tomó en cuenta el acreditamiento del tipo de relación entre las partes, la calidad de los sujetos que intervinieron en la suscripción del contrato de apertura de crédito base de la acción, la finalidad del crédito, el monto, el plazo, la existencia de garantías para el pago, como parámetros guía que permiten concluir, como ya se dijo, que la **tasa de interés ordinaria a razón del 11.30% (once punto treinta por ciento) sobre saldos insolutos no es usuraria**, confirmándose en consecuencia el pago de los intereses ordinarios a la tasa pactada en el contrato, ante la falta de pruebas de que se haya abusado de la inexperiencia o necesidad pecuniaria del demandado. -----

--- Por cuanto hace a los intereses moratorios pactados a la cláusula Primera en relación con la Octava del Contrato, en la que se estableció,

que el acreditado pagaría al banco intereses moratorios desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total, a la tasa de interés moratoria fija anual que resulte de multiplicar la tasa moratoria (11.30) por 2-dos, para obtener la tasa anual fija, la que en la especie resulta del 22.60 (veintidós punto sesenta) por ciento anual, la misma se estima desproporcionada y por ello usuraria, en virtud de que la tasa moratoria que resulta de la operación aritmética, es superior a la tasa máxima establecida por el Banco de México en la época de su concertación para los intereses ordinarios. -----

--- En las condiciones apuntadas, esta autoridad estima que la tasa de interés moratoria que resulta conforme a lo pactado en las clausulas primera y octava del contrato, es del 22.60 (veintidós punto sesenta), por lo que debe reducirse prudencialmente a la tasa anual del 17.07 (diecisiete punto cero siete), que como máxima tasa de interés ordinaria fijó el Banco de México, para los créditos de vivienda, en aras de que se respete el derecho humano de la ahora apelante a no sufrir usura, dejando la cuantificación de los intereses moratorios vencidos y por vencerse hasta la total liquidación del adeudo, a que fue condenada la demandada, para realizarse en vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

--- Así, en términos de lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se **modifica** la sentencia del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el C. Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el expediente 1311/2021, para establecer que los intereses moratorios pactados en el contrato base de la acción, deben reducirse prudencialmente a la tasa anual del 17.07 (diecisiete punto cero siete), fijada como máxima para los intereses



ordinarios por el Banco de México. Intereses que deberán cuantificare en vía incidental y en ejecución de sentencia: quedando intocado todo lo demás, que no fue materia de impugnación en el presente recurso de apelación. -----

--- No se hace especial condena al pago de gastos y costas en esta segunda instancia, en virtud de que la modificación de la sentencia apelada, impide que se configure la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes. -----

--- Así, con fundamento en los artículos 105, fracción II, 106, 108, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve: -----

--- **PRIMERO.-** Se declaran infundados los agravios primero y tercero, y fundado el segundo, expuestos por la demandada apelante C. *****
*****, contra la sentencia del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) dictada por el C. Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el expediente 1311/2021. -----

--- **SEGUNDO.-** Se **modifica** la sentencia recurrida, a que alude el punto resolutivo anterior, para que quede en los siguientes términos: -----

“Primero. [...]

Segundo. [...]

Tercero. [...]

Cuarto. [...]

Quinto. [...]

Sexto. Se condena a la demandada al pago de los intereses moratorios pactados en la cláusula octava del Contrato base de la acción, vencidos y que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, a la tasa reducida del 17.07 (diecisiete punto cero siete), como se estableció en el

considerando que antecede, los cuales serán cuantificados en vía incidental y en ejecución de sentencia.

Séptimo. [...]

Octavo. [...]

Noveno. [...]

Notifíquese personalmente a las partes.

--- **TERCERO.-** No se hace especial condena al pago de gastos y costas en esta segunda instancia. -----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido. -----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes actuaron con fundamento en los artículos 26 segundo párrafo y 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, y firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado Presidente y ponente.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA: 072/2025

27

La C. Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución Número: **48 (CUARENTA Y OCHO)**, dictada el JUEVES, 20 DE FEBRERO DE 2025, por los Magistrados **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, en el toca número **72/2025**, constante de 27 (veintisiete) 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, de los terceros ajenos a la controversia y datos de identificación de inmuebles, por ser información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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.