

----- RESOLUCIÓN NÚMERO 54 (CINCUENTA Y CUATRO).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, 21 veintiuno de febrero de 2018
dos mil dieciocho.- -----

----- Vistos para resolver los autos del Toca 54/2018 formado con
motivo del recurso de apelación interpuesto por la actora

* en contra de la sentencia del 14 catorce de noviembre de 2017
dos mil diecisiete dictada por el Juez Segundo de Primera
Instancia Civil del Primer Distrito Judicial del Estado con
residencia en ciudad Victoria, Tamaulipas, dentro del expediente
9/2017 relativo al Juicio Hipotecario promovido por el

* a través de su representante legal licenciado
***** en contra de ***** y

*****, y,- -----

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

----- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 10 diez de enero
de 2017 dos mil diecisiete compareció el licenciado
***** en su carácter de representante legal
del

* ante el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Primer
Distrito Judicial del Estado con residencia en ciudad Victoria,
Tamaulipas, a promover Juicio Hipotecario en contra de
***** y ***** de quien reclama las
prestaciones que enseguida se transcriben:- -----

(SIC) "A). *El vencimiento anticipado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA y del plazo que la actora*

otorgó a la ahora parte demandada para cumplir con la obligación contraída en virtud de que ha incurrido en el incumplimiento de pago de las amortizaciones al crédito concedido y formalizado con dicho contrato, tal y como se encuentra previsto en la CLÁUSULA OCTAVA de dicho contrato.- B). El pago del equivalente a 121.4150 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, en lo sucesivo "VSMM", que a la fecha de la presentación de la presente demanda equivale a la cantidad de \$269,591.80 (doscientos sesenta y nueve mil quinientos noventa y un pesos 80/100 moneda nacional) por concepto de capital o suerte principal. - C). El pago de intereses ordinarios y que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio sobre saldos insolutos de acuerdo a lo establecido en la CLÁUSULA PRIMERA DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, más los intereses ordinarios que se sigan generando con motivo de que la parte demandada no ha restituido a la actora la cantidad que adeuda del crédito, por lo que sigue teniendo dicha cantidad en su patrimonio, siendo que la naturaleza del interés ordinario es la renta que produce el capital.- D). El pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia de sentencia, para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal el que haya determinado la Comisión de Salarios Mínimos en la época de la ejecución, como se pactó en la CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA del contrato base de la acción.- E). El pago de primas de seguro que se pactaron en las cláusulas Novena y Décima del contrato base de la acción.- F). El pago de la cantidad que en ejecución de sentencia y con el auxilio de peritos sea fijado por concepto de daños y perjuicio ocasionados a mi representada, derivadas del incumplimiento del demandado.- G). El pago de las

actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones que se reclaman en los apartados anteriores, derivadas del incremento al salario mínimo para el Distrito Federal que sea aprobado por la Comisión de Salarios Mínimos para el año en que sea ejecutable la sentencia que se dicte en el presente juicio, ya que, actualmente se consideró el salario del año 2016 de \$73.04 (setenta y tres pesos 04/100 moneda nacional) mismo que evidentemente irá aumentando anualmente y a lo cual se obligó la parte demandada en el contrato base de mi acción. Para ello me permito mencionar que la actualización del saldo se pactó entre las partes en el contrato que nos ocupa.- H). El pago de los gastos y costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio.- I). En caso de no verificarse el pago de todas y cada de las prestaciones aquí reclamadas, solicita la declaración de hacer efectiva la garantía hipotecaria materia del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, como lo estipula la cláusula ÚNICA del referido contrato para el caso de ser condenados los demandados y que no pague en el término de ley.-” (SIC).-

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

----- ***** y ***** ***** , no dieron contestación a la demanda entablada en su contra siendo declaradas en rebeldía mediante acuerdo firme del 27 veintisiete de marzo del 2017 dos mil diecisiete, por lo que se continuó con la substanciación del juicio en sus demás trámites legales, y el 14 catorce de noviembre de 2017 dos mil diecisiete el Juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:- -----

(SIC) “PRIMERO: *La parte actora no acreditó la totalidad de los requisitos necesarios para la procedencia de su*

*acción, en consecuencia, no procede el presente **JUICIO HIPOTECARIO, promovido por el licenciado***
****** Apoderado legal del*

******* *contra*
******* *.-*

SEGUNDO: *Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma legal que corresponda.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así lo resolvió y firma el Ciudadano **Licenciado ISIDRO JAVIER ESPINO MATA,...**” (SIC).- -----*

----- SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme la parte actora

* a través de su apoderado general licenciado
 ***** , interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en efecto devolutivo por el Juez de Primera Instancia quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del 6 seis de febrero de 2018 dos mil dieciocho se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución.-

 -----CONSIDERANDO-----

----- PRIMERO.- Esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y decidir el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, fracciones I y I-B y 116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 104 fracción I y 106 de la Constitución Política local, 20 fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación a

los acuerdos del Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del 3 tres de junio de 2008 dos mil ocho y 31 treinta y uno de marzo del 2009 dos mil nueve, publicados en el Periódico Oficial de la Entidad del 5 cinco de junio del 2008 y 7 siete de abril del 2009 dos mil nueve.- -----

----- SEGUNDO.- La demandada

* a través de su representante legal licenciado ***** , expresó en concepto de agravios, los

que a continuación se transcriben:-

(SIC) “A G R A V I O S. PRIMERO: *La sentencia apelada viola en perjuicio de mí representada, lo establecido en el artículo 1134 del Código Civil de la entidad. De la sentencia apelada se desprende que el A quo declaro improcedente la acción porque señalo que la parte actora debió de haber requerido de pago de la demandada, para que fuera exigible el pago después de los treinta días, en términos del artículo 1134 y 1137 del Código Civil del Estado. Y que dicho requerimiento debió llevarse a cabo conforme a las reglas de las notificaciones que establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues así lo establece el artículo 66 de dicho ordenamiento. Señalando el A quo que las documentales exhibidas por la parte actora, consistentes en la carta de requerimiento y el acta circunstanciada de fecha 07 de septiembre del año dos mil dieciséis, resultan ineficaces para acreditar dicho requerimiento, porque no cumplen con los requisitos que establece el Código Adjetivo en relación a las notificaciones. En este orden de ideas, se controvierte la valoración de pruebas por parte del A quo, ya que contrario a lo que refiere dicho resolutor, la actora si acredito el requerimiento de pago, con las pruebas que obran en autos, como se vera a continuación. En primer lugar, la*

resolución impugnada no se encuentra debidamente fundada ni motivada, toda vez que resuelve el A quo, el artículo 66 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no establece que todo tipo de notificaciones (como lo es la interpelación o requerimiento de pago) se tengan que llevar a cabo conforme a las reglas establecidas en el Capítulo Cuarto "DE LAS NOTIFICACIONES" del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Sino únicamente las notificaciones que emanan o se ordenan dentro de un juicio, es decir, de carácter procesal-judicial. En efecto, obviamente dicho capítulo únicamente es aplicable a las notificaciones de carácter Judicial, esto es, que son necesarias dentro de un procedimiento, por lo que dichas actuaciones judiciales de carácter procesal, sí tienen que cumplir con las reglas establecidas con la parte conducente de dicho ordenamiento legal. No así respecto de las notificaciones que no tienen dicho carácter, es decir extrajudiciales (como son las previstas en los artículos 1134 y 1137 del Código Civil del Estado de Tamaulipas); por lo tanto las reglas contenidas en el Código Procesal Civil relativas al capítulo DE LAS NOTIFICACIONES, solamente son de observancia en la dicha clase de notificaciones, es decir, procesales. En este orden de ideas, si bien las notificaciones DE CARÁCTER PROCESAL O JUDICIAL, deben cumplir con los requisitos que señala el A quo, esto es: que la notificación se realice en el domicilio que señale la parte que lo pide, que sea en el domicilio en donde habite la parte a notificar, el cercioramiento de que el señalamiento reúne las anteriores circunstancias, que se entienda directamente con la persona, haciendo constar en la diligencia los medios de que se valió para identificarla, comprobar su personalidad en caso de representación y demás particulares, debiendo entregar una copia del documentos a notificarse, y que la persona que lo reciba deberá firmar por su recibo y si se rehusare se pondrá la razón expresando el nombre o la manifestación de que se negó a hacerlo, que si la persona

no es encontrada se le dejará citatorio, y de no esperar se le hará la notificación por conducto de los parientes o domésticos, o cualquier otra persona adulta, de todo lo cual se asentará razón en la diligencia, etcétera. Sin embargo, los requisitos mencionados solamente son aplicables en las diligencias judiciales, no así en las de carácter extrajudicial, como la que prevé el artículo 1134 del Código Civil de la Entidad. En efecto, el artículo 1134 del Código Civil del Estado, establece que puede realizarse la interpelación para hacer exigible una obligación, de manera extrajudicial, ya sea ante un Notario o ante dos testigos (cómo fue realizado en la especie), se transcribe dicho precepto: “CÓDIGO CIVIL ARTICULO 1134,- Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente ya en lo extrajudicial, ante un Notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación. Sin que dicho precepto señale QUE LA INTERPELACIÓN DE TIPO EXTRAJUDICIAL se tenga que realizar con los requisitos que establece el Código de Procedimientos Civiles (precisamente al ser de carácter extrajudicial y no judicial), así como tampoco alguna formalidad con la que se tiene que realizar la interpelación de carácter extrajudicial, la cual obviamente es de características y naturaleza distinta que la notificación de tipo judicial, por lo tanto no tienen que cumplir con los mismos requisitos, como lo estimó el A quo. En este contexto, si bien el requerimiento de pago efectuado por la parte actora a la demandada, que se hizo constar en el acta circunstanciada y el acta de requerimiento de pago que obran en autos, no contienen los requisitos que menciona el A quo, sin embargo, ello no es óbice para que se le otorgará valor probatorio a dichos documentos, ya

que dichas interpelación es de tipo extrajudicial, conforme al artículo 1134 del Código sustantivo antes mencionado, no así de acuerdo con el Código Adjetivo o de Procedimientos Civiles, en donde únicamente se regulan las actuaciones o notificaciones de carácter judicial (procesales). Como se ha visto, el precepto de donde se deriva la necesidad de la interpelación (1134 Código Civil), no establece los requisitos que debe colmar la interpelación de carácter extrajudicial, sino únicamente que puede ser llevada a cabo ante Notario o dos testigos, siendo conforme a ésta última manera cómo se realizó el requerimiento de pago, señalado en los hechos de la demanda por la parte actora y que se desprende de las documentales que desestimó el A quo (carta de requerimiento y acta circunstanciada). De lo anterior se desprende que el A quo valoró indebidamente las pruebas documentales consistentes en el acta circunstanciada y el acta de requerimiento de pago, ambas de fecha 18 de julio del año dos mil quince, ya que los valoró a la luz del Capítulo Cuarto del Código de Procedimientos Civiles, "DE LAS NOTIFICACIONES", lo cual es erróneo, dado que los preceptos contenidos en la porción normativa de dicho ordenamiento, no son aplicables a la interpelación de tipo extrajudicial que establece el Código Sustantivo en su artículo 1134. Por lo tanto, el A quo debió de haber tenido por acreditado el requerimiento de pago realizado por la actora, ante dos testigos conforme al artículo 1134 del Código Civil del Estado.- Por lo que el Juez se está excediendo en sus facultades al pretender exigir mayores requisitos para la interpelación extrajudicial, de los que la Ley establece, siendo de explorado derecho que todo aquello que no se encuentra expresamente permitido a las Autoridades, está prohibido, mientras que a la inversa, todo aquello que no se encuentra expresamente prohibido a los gobernados, por lo tanto les está permitido, en consecuencia al no estar expresamente regulados los requisitos o formalidades de la interpelación extrajudicial,

en consecuencia es válida la realizada por la parte actora. A mayor abundamiento como se verá en los siguientes agravios, el A quo omite analizar en la sentencia recurrida, que dichas documentales no fueron objetadas, por lo que tienen pleno alcance y valor probatorio, AL NO HABER SIDO DESVIRTUADO SU CONTENIDO POR LA PARTE DEMANDADA. **SEGUNDO.-** La sentencia Definitiva recurrida viola en perjuicio de mi representada, lo establecido en el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. El A quo omite estudiar y tomar en consideración en la sentencia impugnada, que las documentales relativas al requerimiento de pago efectuado por la parte actora a los demandados, consistentes en el acta circunstanciada y el acta de requerimiento de pago, ambas de fecha 07 de septiembre del año dos mil dieciséis, NO FUERON OBJETADAS por la parte demandada en términos del artículo 334 del Código Adjetivo en cita, por lo tanto dichos documentos prueban a favor de la actora y en contra de la demandada en términos del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado: “CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. ARTICULO 398. - El documento privado prueba los hechos mencionados en él, sólo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor, cuando la ley no disponga otra cosa. El documento proveniente de un tercero sólo prueba en favor de la parte que quiere beneficiarse con él y contra la otra, cuando ésta no lo objeta. En caso contrario, la verdad de su contenido debe demostrarse por otras pruebas.” Por lo tanto, se trata de un consentimiento tácito de la parte demandada respecto de dichos documentos, el cual tiene el mismo alcance y efecto que el consentimiento expreso. Efectivamente, el Juez de Primera Instancia parece desconocer que el medio MÁS NATURAL por el que se perfeccionan las pruebas documentales, es la falta de objeción por la parte contraria, en términos de los artículos 335 y 340 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal;

tratándose de un reconocimiento tácito. Por lo que adquieren pleno alcance y valor probatorio, al tener el mismo valor que el reconocimiento expreso. Lo anterior en acatamiento al siguiente criterio de Jurisprudencia “Época: Novena Época, Registro: 188411, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la federación y su Gaceta, Tomo XIV, Noviembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 86/2001, Página: 11.-

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia,

exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión. Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola. Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.” En este orden de Ideas, el Juez de Primera Instancia parece pasar desapercibido que el medio MÁS NATURAL por el que se perfeccionan las pruebas documentales, es la falta de objeción por la parte contraria tratándose de un reconocimiento tácito, por lo que adquieren pleno alcance y valor probatorio, al tener el mismo valor que el reconocimiento expreso. Atento a lo anterior, al perfeccionarse las documentales relativas al requerimiento de pago mediante la falta de objeción por parte de la demandada, en consecuencia no es necesario para su perfeccionamiento, que se auxilien con alguna otra prueba para adquirir pleno valor probatorio. TERCERO.- la

sentencia Definitiva recurrida viola en perjuicio de mi representada, lo establecido en los artículos 334 y 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. El A quo omite tomar en consideración en la sentencia apelada, que en proveído de fecha 27 DE MARZO DEL AÑO 2017, se tuvo a los demandados por admitidos los hechos de la demanda que dejaron de contestar en términos del artículo 258 del Código Procesal Civil. Sin que exista ninguna prueba en el expediente, acerca de que no se hubiera realizado el requerimiento de pago. Por lo tanto, al haberse tenido a la parte demandada admitiendo entre otros el HECHO 13 del escrito de demanda, en donde se narró lo relativo al requerimiento de pago que le efectuó la actora con fecha 07 de Septiembre del año dos mil dieciséis, en consecuencia al haberse tenido por admitido ese hecho, se debió TENER por acreditado en la sentencia definitiva, que ahora se recurre, MÁXIME QUE NO FUERON OBJETADOS LOS DOCUMENTOS EN DONDE CONSTA DICHO REQUERIMIENTO. Aunado a lo anterior, aunque como se hizo valer en el segundo concepto de violación, acerca de que ni siquiera era necesario adminicular las documentales exhibidas respecto del requerimiento de pago, para que adquirieran valor probatorio, debido a que no fueron objetadas por la parte demandada. Pero además, dichas documentales sí se encuentran adminiculadas con el reconocimiento de los hechos de la demanda, en el que se le tuvo a la parte enjuiciada y sin que exista ninguna prueba en autos que se contraponga o contradiga con dicha admisión de los hechos o con las pruebas documentales exhibidas respecto de ese hecho, esto es, que exista alguna constancia de actuaciones de la que se infiera que no se hubiera realizado el requerimiento de pago, lo cual omite analizar el A quo. Atento a lo anterior, el A quo no valoró las pruebas indicadas conforme a la lógica y la experiencia, conforme al artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles: ARTICULO 392.- El Juez o Tribunal hará el análisis y valorización de las

pruebas rendidas, de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia, debiendo además, observar las reglas especiales que la ley fije. A efecto de robustecer, lo expuesto en los agravios que anteceden se adjunta la Impresión de la ejecutoria de amparo que se exhibe como ANEXO 1, la cual puede ser consultada por esa H. Alzada en la página de los órganos jurisdiccionales Federales, para los fines conducentes. Así como la sentencia de segunda instancia que se acompaña al presente como ANEXO 2.y ANEXO 3.” (SIC).- -----

----- Los demandados no comparecieron ante esta Sala a dar contestación a los agravios anteriores; y,- -----

----- **TERCERO.-** Se procede al estudio de los conceptos de agravio propuestos por el apelante licenciado ***** en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****

*, los que dada la relación que guardan, se analizan de manera conjunta conforme a las consideraciones y los razonamientos jurídicos que enseguida se precisan.- -----

----- Aduce el recurrente que la sentencia impugnada, transgrede en perjuicio de su representada lo establecido en el artículo 1134 del Código Civil así como los diversos 334 y 392 del Código de Procedimientos Civiles ya que no se encuentra debidamente fundada ni motivada toda vez que el numeral 66 del ordenamiento legal invocado, no establece que todo tipo de notificaciones como la interpelación o requerimiento de pago se tengan que llevar a cabo conforme a las reglas establecidas en el capítulo cuarto de las notificaciones, sino únicamente las que se ordenan dentro de un juicio es decir de carácter procesal-judicial y no las extrajudiciales por lo tanto el juez valoró indebidamente las

documentales consistentes en las actas, circunstanciada y requerimiento de pago, porque se está excediendo en sus facultades al pretender exigir mayores requisitos para la interpelación extrajudicial y, máxime [dice] que dichas documentales no fueron objetadas y que se tuvo a los demandados por admitidos los hechos relativos al requerimiento de pago.- -----

---- Los anteriores agravios resultan **fundados**, porque contrario a lo sostenido por el Juzgador en el sentido de que el requerimiento de pago previo al juicio hipotecario, carece de las formalidades legales que deben seguirse para la práctica de la notificación y que por tal motivo dicho acto es inválido por no haber seguido las reglas que establece el artículo 67 del Código de Procedimientos Civiles; pues dicho precepto en efecto es aplicable a las notificaciones de carácter judicial necesarias dentro de un procedimiento, pero no a las extrajudiciales que se rigen por lo previsto en los diversos 1134 y 1137 del Código Civil que a continuación se transcriben literalmente.- -----

“ARTÍCULO 1134.- Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un Notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.”

“ARTÍCULO 1137.- Por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de

las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.”

---- Es así, porque el primer precepto no señala que para efectuar el requerimiento de pago se deberán colmar los requisitos que establece el Código de Procedimientos Civiles, pues los requisitos invocados tienen como finalidad dar certeza de la realización de la notificación ya que tanto el actuario judicial que proceda a efectuar la notificación de requerimiento, como el notario público que en su caso conozca de la interpelación, gozan de fe pública, por lo que su actuación tiene la presunción de certeza, salvo prueba en contrario, y la notificación hecha ante dos testigos, por su parte, busca suplir en cierta manera la falta de fe pública en la persona que la realiza, al exigir que otras dos personas puedan rendir testimonio de que la notificación se efectuó.- -----

---- En la especie, la interpelación es obligatoria dada su naturaleza social, y para justificar tal requisito la parte actora exhibió junto a su escrito de demanda, la carta de requerimiento de pago y el acta circunstanciada, ambas del 7 siete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, la primera signada por el licenciado ***** apoderado legal del *****
 *, y la segunda por el mismo representante legal y las licenciadas ***** en su carácter de testigos del acto.- -----

---- Luego, como se puede apreciar de la lectura a tales documentales [fojas 60 y 61 del expediente principal], el actor, con la facultad conferida en escritura pública 39475 del 30 treinta de octubre de 2008 dos mil ocho, les requirió a *****

y ***** el pago de las amortizaciones pendientes de cubrir respecto del crédito número 2899059329, correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto del 2016 dos mil dieciséis, así como las vencidas a la fecha de la interpelación y las que se sigan venciendo, proporcionándoles domicilio y número de cuenta bancaria para la realización del pago, la cual además cumple con el requisito de haberse efectuado en presencia de dos testigos, tal y como lo estipula la ley aplicable, y el artículo 1134 del Código Civil únicamente dispone como requisito para la interpelación extrajudicial que sea ante un Notario o ante dos testigos, en este último supuesto sin más formalidades que cumplir.- -----

----- Aunado a ello, de las constancias que integran el expediente principal se advierte que la parte demandada omitió impugnar tales documentales debido a su incomparecencia a la primera instancia, por lo que deben tenerse surtiendo sus efectos como si hubieran sido reconocidas expresamente, en términos del artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, que establece lo siguiente:- -----

“ARTÍCULO 333.- Una vez admitida la prueba documental, se mandará hacer del conocimiento de la contraparte. Los documentos públicos o privados que no se impugnen dentro de tres días, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, y lo mismo se observará respecto de los presentados con anterioridad y posterioridad, en su caso, a la apertura del término probatorio.”

----- Entonces, bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles, al haber resultado **fundados**

los agravios, deberá revocarse la sentencia recurrida dictada el 14 catorce de noviembre de 2017 dos mil diecisiete mediante la cual se decretó la improcedencia de la acción hipotecaria y; consecuentemente, ante la falta de reenvío, éste Tribunal de Alzada reasume jurisdicción y analiza en su integridad la litis planteada ante el Juez de Primera Instancia, en los términos siguientes:- -----

---- En el asunto concreto encontramos que el 10 diez de enero de 2017 dos mil diecisiete compareció el licenciado ***** en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas del ******, ante la Autoridad Judicial, promoviendo Juicio Hipotecario en contra de ***** y ******, de quienes reclama como prestaciones:-

- **A.-** El vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria y del plazo que la actora otorgó a la ahora parte demandada para cumplir con la obligación contraída en virtud de que ha incurrido en el incumplimiento de pago de las amortizaciones al crédito concedido y formalizado con dicho contrato, tal y como se encuentra previsto en la CLÁUSULA OCTAVA de dicho contrato.-

- **B.-** El pago del equivalente a 121.4150 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que a la fecha de la presentación de la demanda equivale a la cantidad de \$269,591.80 (doscientos sesenta y nueve mil quinientos noventa

y un pesos 80/100 moneda nacional) por concepto de capital o suerte principal.- -----

- **C.-** El pago de intereses ordinarios y que se sigan generando hasta la total solución del juicio sobre saldos insolutos de acuerdo a lo establecido en la cláusula primera del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, más los intereses ordinarios que se sigan generando con motivo de que la parte demandada no ha restituido la cantidad que adeuda del crédito, por lo que sigue teniendo dicha cantidad en su patrimonio, siendo que la naturaleza del interés ordinario es la renta que produce el capital.- -----

- **D.-** El pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia, para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal el que haya determinado la comisión de salarios mínimos en la época de la ejecución, como se pactó en la CLÁUSULA TERCERA, ESTIPULACIÓN III del contrato base de la acción.- -----

- **E.-** El pago de primas de seguro que se pactaron en las CLÁUSULAS SEXTA Y SÉPTIMA del contrato base de la acción.- -----

- **F.-** El pago de la cantidad que en ejecución de sentencia y con el auxilio de peritos sea fijado por concepto de daños y perjuicio derivados del incumplimiento.- -----

- **G.-** El pago de las actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones que se reclaman en los apartados anteriores,

derivadas del incremento al salario mínimo para el Distrito Federal que sea aprobado por la Comisión de Salarios Mínimos para el año en que sea ejecutable la sentencia que se dicte en el presente juicio, ya que, actualmente se consideró el salario del año 2016 de \$73.04 (setenta y tres pesos 04/100 moneda nacional) mismo que evidentemente irá aumentando anualmente y a lo cual se obligó la parte demandada en el contrato base de la acción.- -----

• H.- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio, e;- -----

• I.- En caso de no verificarse el pago de todas y cada de las prestaciones reclamadas, solicita la declaración de hacer efectiva la garantía hipotecaria materia del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, como lo estipula la cláusula única del contrato para el caso de ser condenados los demandados y que no pague en el término de ley.- -----

---- El ***** a través de su apoderado legal, entre otras cuestiones, manifestó:-

1.- Que el 28 de julio de 1999 la parte demandada ***** celebró con el ***** un contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria respecto del bien inmueble identificado como casa marcada con el número ***** ***** en ciudad Victoria, Tamaulipas, para lo cual

dio su consentimiento conyugal ***** , mediante el cual se le otorgó un crédito por 125 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal.- -----

2.- Que en el contrato base de la acción, la parte demandada, con el consentimiento de su cónyuge, convino en garantizar el pago del crédito otorgado constituyendo hipoteca sobre la vivienda antes descrita, a favor del ***** .-

3.- Que en el contrato se pactó que la amortización del crédito por parte del demandado se contaría a partir del bimestre siguiente a aquél en que el patrón recibiera el aviso de retención, lo que convinieron en 30 treinta años, es decir, 360 trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales para amortizar el crédito, autorizando al patrón para que así empezara a realizar los descuentos a su salario integrado para cubrir los abonos de la amortización del crédito.- -----

4.- Que la parte demandada autorizó al ***** para que con cargo al monto del crédito contratara sendos seguros mismos que forman parte del crédito total otorgado.- -----

5.- Las partes convinieron en que sin necesidad de declaración judicial o aviso previo al trabajador, el ***** podría dar por vencido anticipadamente el contrato y exigir el pago total del saldo del capital, intereses devengados e insolutos y demás cantidades a pagar.- -----

6.- Que la parte demandada ha dejado de amortizar el crédito conforme a las condiciones pactadas dejando de pagar de manera oportuna las amortizaciones y que por lo tanto le corresponde la carga de la prueba respecto a alguna circunstancia que lo excuse de su pago, y;.- -----

7.- Que el demandado ha dejado de cubrir los impuestos y deberes que derivan del inmueble como lo son el impuesto predial, servicios de agua potable, luz eléctrica, etc.- -----

----- Ahora bien, para la procedencia del juicio hipotecario, deberá constar el crédito 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, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone:- -----

“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 la ley.”

----- De esta manera, atento a la carga procesal que le impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, el actor ofreció como pruebas, las siguientes:- -----

I.- Documental pública consistente en Testimonio Notarial número 154524 del 11 once de mayo del 2015 dos mil quince por medio del cual el

* otorga poder limitado al actor licenciado

***** para representarlo en el presente juicio.- -----

II.- Documental pública consistente en escritura 8276 ocho mil doscientos setenta y seis, volumen CCXC del 28 veintiocho de julio de 1999 mil novecientos noventa y nueve, pasado ante la fe del licenciado *****adscrito que fue a la Notaría Pública número 207 con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado y con residencia en esta ciudad, misma que contiene contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre el

* en su carácter de acreedor y ***** en su calidad de deudor, con el consentimiento de su cónyuge ***** , el cual se inscribió debidamente en el Registro Público de la Propiedad [hoy Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas] bajo los siguientes datos:

*****.- -----

III.- Documental privada consistente en estado de cuenta certificado, relativo al crédito 2899059329 otorgado a ***** el 7 siete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, elaborado por el licenciado ***** Gerente del Área Jurídica del

*****.-

IV.- Documental privada consistente en carta de requerimiento de pago dirigida a ***** y ***** del 7 siete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis firmada por el licenciado

***** apoderado legal del
*****.-

V.- Documental privada consistente en acta circunstanciada del 7
siete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, firmada por el
referido apoderado legal del ***** así como por las licenciadas
***** en su calidad de
testigos.- -----

----- Probanzas anteriores a las que se les concede valor
probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 325,
329, 333, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, ya que
con dichas pruebas se justifica, la personalidad con la que
compareció el promovente, que el crédito consta en escritura
pública debidamente registrada, el otorgamiento del crédito, la
tasa de interés pactada en caso de incumplimiento del pago y, las
causas de vencimiento anticipado, además de no haber sido
objetas por su contraparte.- -----

VI.- Confesional por posiciones, misma que no se llevó a cabo
debido a la ausencia de los absolventes de la prueba, no obstante
constar en autos el haber sido notificados legalmente con la
oportunidad debida, por lo que fueron declarados confesos los
demandados.- -----

VII.- Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble
aspecto, consistentes la primera, en todas las constancias que
obran dentro del sumario, y la segunda en las consecuencias
lógicas y naturales de los hechos probados, mismas que serán
analizadas de conformidad con los artículo 411 del Código de
Procedimientos Civiles.- -----

----- En seguida se procede al estudio de la acción hipotecaria de acuerdo al resultado de las pruebas ofrecidas, su valoración individual y estimadas en conjunto, conforme lo establecido en los artículos 112 fracción IV, 113 y 273 del del Código de Procedimientos Civiles.- -----

----- En atención al artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles antes transcrito, conforme a la naturaleza de la acción hipotecaria ejercida, se estima que la parte actora demostró su procedencia, en razón de que para justificar el primer elemento de dicha acción, referente a la existencia del contrato de crédito otorgado mediante escritura pública, exhibió la documental antes identificada y valorada

[*****
 *****], la cual se encuentra debidamente registrada, misma que contiene otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria celebrado entre el acreedor *****
 * y el deudor ***** con el consentimiento conyugal de ***** ***** *****.- -----

----- El segundo elemento constitutivo de la acción intentada debe consistir en que el crédito en cuestión sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo pactado en el contrato, lo que en el caso se encuentra justificado en razón de que la parte actora en el capítulo de hechos de su escrito inicial de demanda expuso que el vencimiento anticipado se actualizó al haber incumplido el demandado con el pago de las amortizaciones a partir de abril del 2016 dos mil dieciséis en que el demandado incumplió con sus obligaciones contractuales de pago del crédito y sus intereses, sin

que éste haya desvirtuado tal aspecto, por lo que se encuentra demostrado con la certificación de adeudos consistente en el estado de cuenta [fojas de la 50 a la 59 del expediente principal] impresión de la base de datos de acreditados del

* constante de 10 diez fojas, a nombre de ***** en el que se desglosan los conceptos por deuda inicial, crédito [*****], fecha de emisión [7 siete de septiembre de 2016 dos mil dieciséis], tipo de crédito [L-II 30 A#OS VSM], monto de otorgamiento [125.0000 VSM], saldo final del periodo al 31/08/2016 [VSM 124.3340 PESOS \$276,073.19], capital [VSM 121.4150 PESOS \$269,591.80], intereses [VSM 2.8770 PESOS \$6,388.13], movimientos en veces salario mínimo mensual, y omisos actuales [4 cuatro].- -----

---- Máxime, que ***** y ***** ***** , no obstante haber sido emplazados legalmente, no dieron contestación a la demanda instruida en su contra, por lo tanto fueron declarados en rebeldía y se les tienen por admitidos los hechos que dejaron de contestar salvo prueba en contrario conforme a lo previsto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles.- -----

---- De manera que al existir incumplimiento del deudor respecto al pago de las amortizaciones, se considera actualizado el supuesto convenido a través del apartado 1 de la cláusula octava del contrato de crédito y constitución de garantía hipotecaria base de la acción, en el cual las partes pactaron de lo que más interesa, que:- -----

"OCTAVA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.- EI ***** , sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede a "EL TRABAJADOR" por este acto; por vencido anticipadamente el plazo del crédito y, en su caso, hará efectiva la garantía hipotecaria en los supuestos siguientes: 1.- SI "EL TRABAJADOR" deja de cubrir, por causas imputables a el, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de la prórroga prevista en la clausula quinta del presente capítulo...".- -----

----- Por consiguiente, se estima que **la parte actora demostró la procedencia de la acción hipotecaria** amén de que los demandados no acreditaron estar al corriente del pago que se les reclama cuya carga procesal les correspondía.- -----

----- En otro aspecto, se procede ex officio a efectuar el control de convencionalidad estudiando la posible configuración de la figura jurídica de usura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como el diverso 21 de la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos.- -----

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

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

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

----- En ese tenor, se estableció la obligación de los órganos que integran el aparato estatal, de interpretar las normas relativas a derechos humanos conforme a la Constitución y a los tratados internacionales favoreciendo en todo momento la protección de los derechos humanos y, además, se impuso al Estado el deber de velar por la difusión, protección y salvaguarda de esos derechos, obligando a las autoridades a prevenir, investigar y en su caso, sancionar las violaciones a los derechos humanos.-----

----- Al respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 350/2013 sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Primer Circuito respecto de las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, efectuó diversas consideraciones respecto al control de convencionalidad ex officio en tratándose de la controversia suscitada respecto de intereses lesivos pactados en un pagaré, y señaló que el motivo esencial del abandono del criterio de la jurisprudencia 1ª./J 132/2012, consiste en que ***“...las autoridades judiciales, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, en el caso, el derecho humano a la propiedad en la modalidad de prohibición de la usura como forma de explotación del hombre por el hombre, lo que les faculta a efectuar el control de convencionalidad ex officio, aun ante la falta de petición de parte sobre el tópico, lo que significa que cuando se adviertan indicios de un interés desproporcionado y excesivo se debe analizar de oficio la posible configuración de la usura, aun ante la desestimación del planteamiento litigioso correspondiente a la lesión...”***- -----

----- La determinación de la Primera Sala se sustentó en que al haberse equiparado al interés usurario con el interés lesivo, no se advirtió que en consecuencia se sujetó la protección al derecho humano de propiedad (en la modalidad de que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre) a la carga procesal de hacer valer esa circunstancia durante la tramitación del juicio, cuando acorde con el contenido conducente del artículo 1º Constitucional, todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tiene la obligación de promover, respetar,

proteger y garantizar los derechos humanos, sin que para ello sea necesario que las partes lo hagan valer oportunamente en el juicio respectivo; por lo que consideró que atendiendo al control de convencionalidad ex officio, acorde con la última parte del artículo 133 en relación con el 1º mencionado, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la constitución y en los tratados internacionales aún a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior.- -----

----- ilustra a lo anterior la tesis sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, número de Registro: P.LXVII/2011, de la Décima Época, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, página 535, de rubro y texto siguientes:- -----

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

----- La exigencia constitucional y convencional en materia de derechos humanos prohíbe que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, ésto último con base en el contenido del artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana de Derechos Humanos que establece: *“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada. (...) 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”* el cual consagra a favor de los individuos el derecho a la propiedad privada y prohíbe expresamente la usura y cualquier forma de explotación del hombre por el hombre; en consecuencia, atentos a las consideraciones precedentes, debemos analizar de oficio si la tasa de intereses pactada debe prevalecer o reducirse prudencialmente.- -----

----- En el caso concreto, el tipo de relación existente entre las partes es un acuerdo de voluntades entre un particular y un organismo cuyo objeto social prevé la posibilidad de otorgar créditos con garantía hipotecaria a los trabajadores que les permitan incrementar su patrimonio, y que fue precisamente el objeto del contrato, ya que a los demandados ***** y ***** se les otorgó por parte del ***** un crédito por un monto de 125 ciento veinticinco veces el salario mínimo mensual, que destinaría a la adquisición de una vivienda.-

----- En la cláusula primera del capítulo tercero relativo al otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria del contrato base de la acción, las partes actora y demandados

contrataron una tasa de interés fluctuante entre el 4% cuatro por ciento y el 8% ocho por ciento sobre saldos insolutos dependiendo del salario integrado del trabajador.- -----

----- En la cláusula segunda se pactó que el plazo para cubrir dicho crédito será de 30 treinta años de pagos efectivos o sea, 360 pagos mensuales y; en el capítulo de “ESTIPULACIONES” del citado contrato, el trabajador se obliga a pagar las amortizaciones a las que hubiese sido omiso en cubrir, más un interés moratorio del 9% nueve por ciento anual.- -----

----- De lo antes expuesto se obtiene que el plazo para el pago de 125 ciento veinticinco veces salario mínimo mensual, monto que se consignó en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, era de 30 treinta años o su equivalente, en 360 trescientos sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas; por lo que al haber dejado de cubrir las mensualidades a partir del mes de abril de dos mil dieciséis, ahora está obligado a cubrir al acreditante, los intereses ordinarios sobre el saldo de capital causados por cada período a razón del 7.3% e intereses moratorios a la tasa del 9% anual.- -----

----- Así pues, los intereses ordinarios son la ganancia lícita por el préstamo de la cantidad mutuada, y los intereses moratorios son consecuencia del incumplimiento del pago de la suma prestada, es decir, es un interés sancionatorio, pues comprende una penalidad por tal omisión.- -----

----- Sin que pase desapercibido que en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, el pago se encuentra garantizado con el bien inmueble sobre el cual se constituyó hipoteca, como se aprecia en el instrumento público

dentro del cual se contiene el contrato, lo que garantiza al acreedor que recuperará lo concedido y por ende el riesgo de perder su crédito es nulo. - -----

----- También es pertinente señalar que el Costo Anual Total (CAT) es un indicador que contempla los intereses que cobran las instituciones financieras que se dedican a otorgar créditos hipotecarios, tales datos pueden ser consultados y comparados en la página de internet <http://www.banxico.org.mx/CAT/index.html>. La información que de ahí se obtiene sirve de parámetro para compararlos con la tasa pactada en el caso concreto y de esa forma determinar si el interés reclamado por el actor rebasa o no el cobro máximo que efectúan los bancos por sus servicios de créditos hipotecarios, a fin de colegir si los intereses pactados en el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria se encuentran dentro del marco de los parámetros comerciales y del mercado financiero.- -----

----- Es orientadora a lo antes expuesto, la Tesis: XV.3o.2 C (10a.), localizable en la Décima Época, Registro: 2011520, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, Materia(s): Civil, Página: 2590, de rubro y texto que enseguida se transcriben:- -----

“USURA. PARA DETERMINAR SI EN UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CELEBRADO CON UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, SE ACTUALIZA AQUÉLLA, DEBE ATENDERSE NO SÓLO AL ANÁLISIS DEL PACTO DE INTERESES, SINO AL INDICADOR DEL

COSTO ANUAL TOTAL FIJADO POR EL BANCO DE MÉXICO. De los artículos 3, fracción VI, 8, 11, fracción II Bis, inciso c) y 15 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, así como de la Circular 21/2009, disposiciones de carácter general que establecen la metodología de cálculo, fórmula, componentes y supuestos del costo anual total (CAT), del Banco de México, publicada en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de septiembre de dos mil nueve, puede definirse al CAT como un indicador del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e, incluso, de productos diferentes, que tiene como fin informar al público y promover la competencia. En esta guisa, para determinar si en un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado con una institución de crédito se actualiza la usura, es necesario acudir no sólo al análisis del pacto de intereses, sino al costo anual total que representa para una persona el acceder al numerario, ya que es, precisamente, el referido indicador el que, de manera más cercana, representa lo que se tendrá que erogar para acceder, en el caso, a un crédito hipotecario, máxime si se considera que la tasa de interés muchas veces no refleja todos los costos que el crédito implica; por ejemplo, como son las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, además de otros elementos como la garantía

exigida y la periodicidad o frecuencia de pago -entre otros-; adicionalmente, las tasas de interés no siempre son comparables entre sí, porque algunas se expresan en términos mensuales, anuales e, incluso, en otras periodicidades; por tanto, acudir al costo anual total resuelve estos problemas y permite realizar comparaciones inmediatas, pues los costos principales se incluyen de manera homogénea.” TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 678/2015. Trinidad Pérez Arce. 25 de febrero de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Manuel Villar Castillo. Secretario: Felipe Yaorfe Rangel Conde. Esta tesis se publicó el viernes 22 de abril de 2016 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.- ----

---- A través de la búsqueda en Internet en la liga aludida con anterioridad se puede advertir que el costo anual total (CAT) que cobran las instituciones de crédito al otorgar un crédito en el plazo y monto que el de la especie, calculado con los componentes y metodología establecida por el Banco de México en la Circular 21/2009, es en promedio del 15%, es decir, éste resultado es el costo del financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos que otorgan las instituciones bancarias y se contempla como interés ordinario.- -----

---- En el caso concreto, no podemos perder de vista que el ***** tiene como función la de otorgar créditos que permitan que la clase trabajadora pueda obtener una vivienda, ello en

cumplimiento al artículo 123, apartado A, fracción XII de la Constitución Federal, por lo que dichos créditos deben tener la característica de ser baratos, esto es, que el interés sea inferior al que manejan otras instituciones que se dediquen al otorgamiento de créditos hipotecarios y que los pagos que debe realizar para cubrir el importe del crédito puedan pagarse con su ingreso salarial.- -----

----- Lo anterior con apoyo en la Tesis Aislada de la Novena Época, Registro: 163803, Instancia: Segunda Sala,, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Septiembre de 2010, Materia(s): Constitucional, Administrativa, Tesis: 2a. XC/2010, Página: 197, de rubro y texto siguientes:- -----

“***. SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN "CRÉDITO BARATO", PREVISTA EN LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO A DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** *El Constituyente Permanente, con el propósito de poner a disposición de los trabajadores créditos baratos para adquirir vivienda digna y decorosa, ideó un sistema solidario en el que interviene el ******,
cuya función es administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, patrimonio de aquéllos. Sin embargo, al instituir el mencionado derecho social no estableció qué debe entenderse por crédito barato, motivo por el cual esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como máximo intérprete de la Constitución General de la República considera que la expresión "crédito barato" utilizada en relación con el financiamiento otorgado a los trabajadores con el mencionado propósito, debe entenderse referida a un crédito concedido en condiciones más benéficas que las fijadas por las instituciones de crédito o las empresas

particulares dedicadas a ese objeto, a fin de que el trabajador pueda liquidarlo, sin que exceda su capacidad real de pago.”. Amparo en revisión 463/2010. Jaime Ramírez Medrano. 11 de agosto de 2010. Cinco votos.
 Ponente: José Fernando Franco González Salas.
 Secretaria: Sofía Verónica Ávalos Díaz.- -----

----- De ahí que, los intereses ordinarios pactados en el contrato fundatorio de la acción, los cuales como se dijo, se causan sobre saldos insolutos a una tasa ordinaria anual del 7.3% siete punto tres por ciento, y los intereses moratorios a la tasa que representa el pago anual del 9% nueve por ciento, no se consideran desproporcionados pues como se ve en la comparativa, son menores que las tasas promedio que manejan las instituciones de crédito.- -----

----- Por lo tanto, los intereses pactados en el contrato base de la acción no son desproporcionados pues como se advierte de la comparativa realizada, son menores que las tasas promedio que manejan las instituciones de crédito, por lo tanto no actualizan la figura de usura en perjuicio del deudor ya que se encuentran dentro del marco de los parámetros comerciales y del mercado financiero, se afirma lo anterior puesto que además de haber sido pactados libremente, la tasa no es excesiva, máxime que el ***** tiene como función la de otorgar créditos baratos que permitan a la clase trabajadora obtener una vivienda, ello en cumplimiento al artículo 123 apartado A fracción XII de la Constitución Federal.- -----

----- En relación con las prestaciones reclamadas en los apartados **E.-** y **F.-** del escrito de demanda sobre el pago de primas de seguros y daños y perjuicios ocasionados, resulta improcedente imponer condena por cuanto a dichos importes aún cuando en el

contrato de crédito los acreditados facultaron al
 ***** para
 contratar y pagar por cuenta de ellos un seguro de vida e invalidez
 y otro de daños en relación con el bien que reciben en garantía
 hipotecaria; pues para que dichas prestaciones procedan, es
 necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades
 que hubiese erogado y en el expediente principal no existe prueba
 alguna relacionada con su contratación y el monto de los pagos
 realizados por este concepto; así mismo no se aprecia probanza
 que acredite daños originados por parte de los demandados.- -----
 ----- Entonces, de acuerdo con la distribución de las cargas
 procesales, es el actor quien debió demostrar con qué institución
 de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en
 nombre de su acreditado, así como los daños y perjuicios
 ocasionados, lo que en el caso concreto no hizo, por lo tanto, si la
 parte actora incumplió con la carga probatoria en este sentido, de
 conformidad con lo dispuesto en el artículo 273 del Código de
 Procedimientos Civiles, lo procedente es absolver a los
 demandados del pago de dicha prestación.- -----
 ----- Lo anterior con apoyo en la Tesis: VI.2o.C.530 C, Novena
 Época, Registro: 173800, Instancia: Tribunales Colegiados de
 Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,
 Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Materia(s): Civil, Página: 1313, de
 rubro y texto siguientes:- -----

**“CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA
 IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL
 IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE
 DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y**

LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO. *Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.” [SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 393/2006. María Alejandra Cabrera Guerra y otro. 26 de octubre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca].- -----*

----- Por último, respecto a la prestación reclamada en el punto **G).**- del escrito de demanda sobre el pago de las actualizaciones

derivadas del incremento al salario mínimo, la misma resulta procedente, ya que ello se desprende de lo pactado entre el ***** y el demandado ***** con el consentimiento conyugal de ***** dentro de la clausula primera del contrato base de la acción.- -----

----- De ese modo, dado que no existen excepciones que examinar al no haber comparecido a juicio los demandados no obstante haber sido debidamente emplazados, deberá condenarse al cumplimiento de las prestaciones demandadas; con excepción de las reclamadas en los puntos **E.-** y **F.-** relativas al pago de primas de seguro y daños y perjuicios, por resultar improcedentes.- -----

----- Así, deberá declararse el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria base de la acción, y por ende, la cancelación de dicho crédito identificado con el número 289905932, deberá condenarse a los demandados al pago de la suerte principal consistente en 121.4150 veces el salario mínimo mensual vigente en la Ciudad de México, equivalente a la cantidad de \$269,591.80 (doscientos sesenta y nueve mil quinientos noventa y un pesos 80/100 moneda nacional), así como al pago de los intereses ordinarios no cubiertos más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo de acuerdo a lo establecido en el contrato base de la acción y a las condiciones generales de contratación; es decir conforme a la tasa fija anual del 7.3 % siete punto tres por ciento; al pago de los intereses moratorios causados hasta la liquidación total del adeudo a razón de una tasa del 9% nueve por ciento anual.- -----

----- En caso de no efectuarse el pago, en su oportunidad procesal debida, deberá procederse al trance y remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto cubrirse a la parte actora las prestaciones reclamadas que han resultado procedentes y a cuyo pago se condena en el presente fallo, de acuerdo a lo previsto por el artículo 540 del Código de Procedimientos Civiles.- -----

----- En cuanto al pago de costas procesales, no obstante que se ejerció una acción de condena y la sentencia le resultó adversa a los demandados, conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en armonía con el segundo supuesto del diverso 139 del ordenamiento legal invocado, considerando que los demandados no comparecieron a ninguna etapa del juicio habiendo sido declarados en rebeldía, ni acudieron ante este Tribunal de Alzada a desahogar la vista de los agravios y, tomando en cuenta que las costas surgen en función de los trabajos ejecutados y de los gastos expensados; resulta improcedente imponer condena en ese rubro por la tramitación de Primera y Segunda Instancias.- -----

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

-----R E S U E L V E-----

----- **PRIMERO.-** Son **fundados** los motivos de agravio propuestos por la apelante en contra de la sentencia del 14 catorce de noviembre de 2017 dos mil diecisiete dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Primer Distrito

Judicial del Estado con residencia en esta ciudad, dentro del expediente 9/2017 relativo al Juicio Hipotecario promovido por el

 * a través de su apoderado legal licenciado
 ***** en contra de ***** y
 ***** ***** ***** , en consecuencia;- -----

----- **SEGUNDO.**- Se **revoca** la resolución impugnada que alude el punto resolutivo que antecede.- -----

----- **TERCERO.**- Ha procedido el Juicio Hipotecario promovido por el licenciado ***** en su carácter de apoderado legal del ***** [***** , en contra de ***** y ***** ***** ; de ahí que:-

----- **CUARTO.**- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, contenido en la escritura pública número 8276 ocho mil doscientos setenta y seis, celebrado entre el *****

* y el demandado ***** con el consentimiento conyugal de ***** y; por consiguiente se cancela dicho crédito identificado con el número *****.-

----- **QUINTO.**- Se condena a ***** y a ***** ***** al pago de la suerte principal consistente en 121.4150 veces el salario mínimo mensual vigente en la Ciudad de México, equivalente a la cantidad de \$269,591.80 (doscientos sesenta y nueve mil quinientos noventa y un pesos 80/100 moneda

nacional); así como al pago de los intereses ordinarios no cubiertos más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo de acuerdo a lo establecido en el contrato base de la acción y a las condiciones generales de contratación.- -

----- **SEXTO.**- Se absuelve a los demandados de las prestaciones reclamadas en los incisos: **E.-** *El pago de primas de seguro que se pactó en las cláusulas sexta y séptima del contrato base de la acción;* y **F.-** *El pago de la cantidad que en ejecución de sentencia y con el auxilio de peritos sea fijado por concepto de daños y perjuicios.*- -----

----- **SÉPTIMO.**- En caso de impago, en la oportunidad debida, procédase al trance y remate del inmueble dado en garantía hipotecaria, para cubrir con su producto las prestaciones a las que fue condenada la parte demandada.- -----

----- **OCTAVO.**- No se realiza especial condena en el pago de costas erogadas en Primera y Segunda Instancias.- -----

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

----- Así lo resolvieron por unanimidad y firman los ciudadanos licenciados ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, BLANCA AMALIA CANO GARZA y HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo Presidente el Primero y Ponente la segunda de los nombrados, quienes firman hoy 22 veintidós de febrero de 2018

dos mil dieciocho, fecha en que se terminó de engrosar esta
sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.- --

L'BACG'MVGB

Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Blanca Amalia Cano Garza
Magistrada

Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

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

El Licenciado(a) MA VICTORIA GOMEZ BALDERAS, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (54 CINCUENTA Y CUATRO) dictada el (MIÉRCOLES 21 DE FEBRERO DE 2018) por el MAGISTRADO, constante de (43 fojas) 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) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.