

--- **RESOLUCIÓN: 193 (CIENTO NOVENTA Y TRES).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (16) dieciséis de mayo de (2019) dos mil diecinueve.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 206/2019**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia de veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, dentro del **expediente 00961/2017**, relativo al Juicio Hipotecario, promovido por el \*\*\*\*\* **la Vivienda para los Trabajadores a través del apoderado general para pleitos y cobranzas, Licenciado \*\*\*\*\*** en contra de \*\*\*\*\* **y \*\*\*\*\***; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

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

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

“--- **PRIMERO.-** Se determina la Improcedencia del presente Juicio Especial Hipotecario promovido por el **LIC. \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\* **LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en contra de \*\*\*\*\* **Y \*\*\*\*\***.--- **SEGUNDO.-** Se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora.--- **TERCERO.-** Se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas que los demandados hayan erogado con motivo la tramitación del presente juicio, previa su regulación en la vía incidental.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.-** Así lo resolvió y firma...”

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo mediante proveído del trece de

febrero de dos mil diecinueve ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio JC3/723 del nueve de abril del presente año. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 2454 de treinta de abril del actual, radicándose el presente toca con esa misma fecha, cuando 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 once de febrero del año en curso.-----

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,-----

----- **CONSIDERANDO** : -----

--- **PRIMERO.**- Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. 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 en el Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b, y séptimo, del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.-----

--- **SEGUNDO.**- El licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado General para pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\*e la Vivienda para los Trabajadores, parte actora, hoy apelante, expresó en concepto de agravios los siguientes:

**“AGRAVIO PRIMERO:** *Lo constituye el Considerando Sexto de la sentencia impugnada, de forma especial al analizar la Excepción de cosa juzgada, ya que el de la voz considera que la realizó de forma aislada, pues dentro del sumario no existen elementos suficientes para la procedencia de la excepción planteada lo cual se justifica de la siguiente forma, resulta cierto que en diverso Juicio se promovió la acción hipotecaria por el Instituto actor en contra del*

*demandado José Fernando Quintero la cual fue desestimada y conformada en Segunda Instancia, empero, la Juez resolutora pierde de vista que en aquel Juicio se declaro improcedente por considerar que el requerimiento de pago es un requisito de procedibilidad de Juicio, sin entrar al estudio del fondo del asunto, es decir, si se colmaban los supuestos del artículo 531 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, situación que se evidenció en el desahogo de vista en relación a la contestación del demandado supracitado, y que la Juez A quo omitió analizar tal tópico, trascendiendo el resultado del fallo, pues, de haberlo advertido la excepción de mérito no hubiese sido procedente.*

*Bajo esa óptica considero que esta alzada deberá ordenar a la Juez primario de nueva cuenta analizar lo planteado anteriormente ya que, el hecho notorio en que basó su sentencia fue analizada de forma parcial, es decir, se concretizo a decir que existe un litigio previo, donde las partes son las mismas, y que la misma fue desestimatoria a los intereses de mi mandante, empero, dejó de lado los argumentos por los cuales se llegó a desestimar la demanda primigenia, los cuales debieron analizarse acuciosamente para así determinar si realmente se configura la cosa juzgada, cuya labor dejó de realizar la Juez de Primera Instancia, contraviniendo con ello lo establecido en el artículo 113 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado.*

*Luego entonces, es de explorado derecho que existen requisitos insoslayables para que podamos advertir la configuración de la cosa juzgada, a saber: a) Identidad de las personas que intervinieron de los dos Juicios, b) Identidad en las cosas que se demandan en los dos Juicio, c) Identidad de las causas en que se fundan las dos demandas, d) El Juez primigenio haya analizado de fondo las pretensiones propuestas, lo que trae como consecuencia ineludible la violentación de derechos fundamentales, al no administrar justicia a los intereses de mi mandante, para lo cual se transcribe el criterio jurisprudencial que se estima aplicable al caso concreto debido a que se trata de que el juzgador para la solución de un conflicto debe aplicar por analogía o equiparación los razonamientos jurídicos que se contienen en una tesis o jurisprudencia, por ello, es procedente si el punto jurídico es exactamente igual en el caso a resolver que en la tesis, máxime que las características de la jurisprudencia son su generalidad,*

*abstracción e impersonalidad del criterio jurídico que contiene: “COSA JUZGADA. REQUISITOS PARA QUE SE CONFIGURE.” (La transcribe).*

*No pasa desapercibido que el artículo 113 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado en su último párrafo le instruye al Juzgador que primeramente deberá de estudiar las excepciones que no destruyan la acción y de ser así, se abstendrán de entrar al fondo del asunto, sin embargo, considero que el presente asunto debió estudiar la acción intentada por el Instituto actor en la medida que entre las excepciones opuestas por el demandado propuso de forma vinculada las de Excepción de Cosa Juzgada y Excepción de Acción y de Derecho la cual jurídicamente no es excepción, sino la negación de la demanda. El estudio previo de la acción, cuando no hay excepción dilatoria, se impone en virtud de que quien la ejercita, es el primero que afirma y, por tanto, quien también debe probar en primer término, porque el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles establece, que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo la de sus excepciones.*

*Bajo esta óptica, se considera que ambas excepciones se encuentran íntimamente vinculadas a razón de que el inicio de la Excepción de Acción y del Derecho dice “Máxime a lo anterior es de advertirse...” y si ambas en si están negando la demanda, da por consecuencia que deberá estudiarse la acción intentada ya sea condenando o absolviendo, y, sobre todo que el dejar de analizar si se actualizan o no los elementos enunciados en supralineas, para que opere la cosa juzgada resulta sumamente necesario para la procuración de administración de justicia, así como los Principios de Legalidad y Seguridad Jurídica.*

*Bajo este decálogo argumentativo tenemos que el hecho notorio que invocó la Resolutora fue analizada de forma limitada y deficiente ya que si el análisis hubiese sido de forma acuciosa el sentido de la resolución debió haber sido en sentido contrario a lo resuelto. Máxime que las partes no son las mismas, pues, fue llamada a juicio a otra diversa con diversas prestaciones y que no se encuentra vinculada en forma alguna con la excepción de Cosa Juzgada, y de todas formas fue absuelta de las prestaciones que le fueron reclamadas en su oportunidad.”*

--- **TERCERO.** - Es esencialmente fundado el agravio que precede.

- El Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora \*\*\*\*\*e la Vivienda para los Trabajadores, se dice agraviado, porque la Juez en el considerando sexto de la sentencia impugnada, al analizar la excepción de cosa juzgada interpuesta por el actor, lo hizo de forma aislada, y por ello alega, que dentro del sumario no existen elementos suficientes para que dicha excepción resultara procedente, pues indica, que resulta cierto que en diverso juicio se promovió la acción hipotecaria en contra del demandado la cual fue desestimada y confirmada en segunda instancia, empero señala, que la juez perdió de vista que dicho juicio se declaró improcedente por considerar que el requerimiento de pago era un requisito de procedibilidad de juicio, sin entrar al fondo del asunto, porque no se colmaban los supuestos del artículo 531 de la Ley Adjetiva Civil en el Estado, situación que alega evidenció en el desahogo de vista en relación a la contestación de la demanda, y que la A quo omitió analizar, trascendiendo en el sentido del fallo, pues refiere que de haberlo hecho, la excepción de cosa juzgada hubiera resultado improcedente, alegando además, que el hecho notorio en que la Juez fundó la sentencia fue analizada de forma parcial, pues arguye, que la Juzgadora únicamente se concretó a argumentar que existe un litigio previo, donde las partes son las mismas, y que la misma fue desestimatoria a los intereses de su mandante, dejando de lado las consideraciones por las cuales se llegó a desestimar la demanda, las cuales –dice- debieron ser analizados acuciosamente para así determinar si realmente se configura la cosa juzgada, contraviniendo con ello la Juzgadora lo

establecido en el artículo 113 del Código Adjetivo Civil en el Estado. -----

--- Es **fundado**, esencialmente el anterior argumento y para evidenciar, es conveniente traer a transcripción el considerando sexto de la sentencia impugnada en el que la A quo expresó:

“... (sic) **SEXTO.-** *Ahora bien, antes de proceder al estudio de la acción, resulta oportuno analizar las excepciones opuestas por los demandados en su escrito de contestación, las cuales hicieron consistir en: 1.- EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA.- razón por la cual se transcribe lo siguiente: “la que hago consistir en el hecho de que el accionante intenta ejercitar una acción que previo al presente juicio ya lo había hecho, pues anteriormente ejercito la acción hipotecaria en mi contra, basándose en los mismos supuestos jurídicos que intenta hacer valer en este procedimiento, cierto es que en el caso que nos ocupa, ahora el actor intenta ejercer también la acción en contra de mi señora esposa \*\*\*\*\**, empero, deber determinarse que la acción ejercita contra esta, resulta accesoria a la acción intentada contra mi persona, por lo que primero deberá entrarse al estudio de las prestaciones que se me reclaman, las cuales ya fueron analizadas de fondo, dentro del procedimiento identificado bajo el número de expediente 456/2015 del índice de ese propio Juzgado Tercero de lo Civil a su digno cargo, por lo que el actor intenta sorprender a su señoría variando únicamente las partes a quienes demanda, agregando y reclamando una prestación a mi señora esposa que resulta por demás improcedente”.- En base a lo manifestado por el demandado, se procedió a realizar una búsqueda en el sistema de gestión judicial con que cuenta este Juzgado, advirtiéndose que efectivamente se encuentra radicado el expediente número 456/2015, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el LIC. \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\*E LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en contra de \*\*\*\*\***, en donde reclamó en primera instancia, que se decretara judicialmente el vencimiento**

*anticipado del plazo para el otorgamiento del crédito número 9533471465, expediente en donde se dictara sentencia en fecha 20 de octubre del 2015, en donde se declara improcedente dicho juicio hipotecario, sentencia que fuera confirmada en segunda instancia en fecha 29 de enero del 2016, dentro del Toca número 45/2016, del índice de la Segunda Sala Colegiada en Materia Civil y Familiar, con residencia en ciudad Victoria, Tamaulipas, por lo que resulta un hecho notorio para esta autoridad, la existencia de cosa juzgada, puesto que hay una identidad de cosas en el presente y anterior litigio, lo que se traduce en un obstáculo legal para que en diverso juicio especial hipotecario, se reclame la procedencia del vencimiento anticipado y el pago de las prestaciones derivadas del mismo contrato de apertura de crédito, pues la improcedencia de la vía hipotecaria quedó resuelta definitivamente, inclusive en segunda instancia, de manera que es un hecho indiscutible que siendo cosa juzgada, no puede ejercitarse esa misma acción en la vía que se declaró improcedente cuando se funda en el mismo documento; siendo de explorado derecho, que resulta violatorio de garantías, someter nuevamente a juicio, por la misma vía e identidad de hechos, al demandado, siendo que \*\*\*\*\*, ya fue absuelto en sentencia firme dictada dentro del expediente **456/2015**, del índice de este Juzgado, en consecuencia, se declara Procedente la Excepción de Cosa Juzgada invocada por la parte demandada, resultando innecesario entrar al estudio del resto de las excepciones y de los elementos constitutivos de la presente acción en contra de los demandados de referencia, razón por la cual:...*"

--- Luego, le asiste la razón al inconforme, toda vez que del considerando transcrito, no se advierte que la juzgadora al resolver la excepción de cosa juzgada interpuesta por el demandado, tomara en consideración, si en la sentencia dictada en el juicio hipotecario **456/2015** del índice del Juzgado, el cual fue promovido con anterioridad al que hoy nos ocupa se entra al fondo del negocio, de igual manera tampoco se analizó si en la sentencia dictada en

segunda instancia el 29 de enero del 2016, dentro del Toca número **45/2016**, del índice de la Segunda Sala Colegiada en Materia Civil y Familiar, se entró al estudio de la acción planteada, por lo que en reparación del agravio ocasionado al recurrente, este Órgano Colegiado; con fundamento en la jurisprudencia P./J. 16/2018 (10 a) emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 55, junio de 2018, Tomo I, Página 10, Décima época, con número de registro digital 2017123, cuyo rubro y texto dice: **“HECHOS NOTORIOS. TIENEN ESE CARÁCTER LAS VERSIONES ELECTRÓNICAS DE LAS SENTENCIAS ALMACENADAS Y CAPTURADAS EN EL SISTEMA INTEGRAL DE SEGUIMIENTO DE EXPEDIENTES (SISE)**. *Jurídicamente, el concepto de hecho notorio se refiere a cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un cierto círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión alguna y, por tanto, conforme al artículo [88 del Código Federal de Procedimientos Civiles](#), los hechos notorios pueden invocarse por el tribunal, aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por otro lado, de los artículos [175, 176, 177 y 191 a 196 del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal que establece las disposiciones en materia de actividad administrativa de los órganos jurisdiccionales](#), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 2015, se obtiene que es obligación de los Juzgados de Distrito y de los Tribunales de Circuito, capturar la información de los expedientes de su conocimiento y utilizar el módulo de sentencias del Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes (SISE), en el cual deben capturar las versiones electrónicas de las resoluciones emitidas por ellos, a cuya*

*consulta tienen acceso los restantes órganos jurisdiccionales del Poder Judicial de la Federación, lo cual otorga a las versiones electrónicas de las resoluciones emitidas por los Juzgados de Distrito y por los Tribunales de Circuito el carácter de hecho notorio para el órgano jurisdiccional resolutor y, por tanto, pueden invocarse como tales, sin necesidad de glosar al expediente correspondiente la copia certificada de la diversa resolución que constituye un hecho notorio, pues en términos del artículo 88 mencionado, es innecesario probar ese tipo de hechos. Lo anterior, con independencia de que la resolución invocada como hecho notorio haya sido emitida por un órgano jurisdiccional diferente de aquel que resuelve, o que se trate o no de un órgano terminal, pues todos los Juzgados de Distrito y Tribunales de Circuito deben capturar en el módulo de sentencias del SISE, la versión electrónica de las resoluciones que emiten, las cuales pueden consultarse por cualquier otro órgano jurisdiccional, lo que genera certeza de lo resuelto en un expediente diferente.”;*

Procede a realizar la consulta de las sentencias emitidas en dicho negocio, a través del sistema de gestiones con el que cuenta este órgano jurisdiccional, pues es un hecho notorio para los integrantes que conforman ésta Sala Colegiada, lo decidido en el toca 45/2016.--

--- Una vez efectuada la búsqueda en el sistema de gestión judicial con que cuenta ésta Alzada, se advierte que en la sentencia emitida en el expediente 456/2015 relativo al Juicio Especial Hipotecario, se resolvió lo siguiente:

- Se declaró la competencia del juzgado para conocer del negocio.
- Se tuvo por acreditada la personalidad del Licenciado \*\*\*\*\* , quien en su carácter de apoderado legal parte actora compareció a promover el juicio especial hipotecario.

- Se declaró procedente y correcta la vía especial hipotecaria atendiendo a lo previsto en los artículos 530 y 470 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.
- En el considerando sexto se determinó, que previo a entrar al estudio de la acción, se analizara la excepción de falta de acción y derecho interpuesta por el demandado en su escrito de contestación, la cual hizo consistir, en el hecho de que si bien se comprometió a seguir pagando el crédito aún y que dejara de percibir un salario, también lo era que no se estableció el lugar y mucho menos la periodicidad en que continuaría realizándolo; excepción que se declaró procedente, en base a que del análisis de la cláusulas III y IV del contrato base de la acción, las partes pactaron que el trabajador quedaba obligado a continuar pagando el crédito aún y que no contara con una relación laboral, y por ello, resultaba cierto, que las partes no habían especificado el lugar en que se realizaría los pagos ni la periodicidad de las amortizaciones, para efectos de que el demandado continuara pagando el crédito de manera directa, pues acorde al contrato el crédito sería pagadero mediante los descuentos que el patrón le realizaría a su salario y los entregaría al INFONAVIT, En consecuencia, la Juzgadora determinó declarar procedente la excepción, en virtud, de que el actor debió precisar la mecánica a seguir en caso de que el acreditado dejara de laborar, y que de acuerdo al artículo 1137 del Código Civil en el Estado, el pago debería hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa, y en el caso en concreto las partes no habían pactado nada al respecto, por tanto, determinó la Juez, que la actora debió de requerirle de pago a \*\*\*\*\* en su domicilio, ante la inexistencia de un lugar específico para realizarlo, lo cual era obligación del actor acatar antes de ejercitar la acción, y al no haber aportado medio probatorio alguno que justificara el requerimiento de pago, se colegía la ausencia de requerimiento de pago en el domicilio del demandado para efecto de tener por acreditado que el demandado incurrió en mora en el pago del crédito que le otorgó, y que traía como consecuencia el vencimiento o la rescisión del contrato de

otorgamiento de crédito; en consecuencia se declaró procedente la excepción opuesta por el demandado, siendo suficiente para destruir la acción y resultando innecesario el análisis de las restantes excepciones.

--- De igual manera, en la sentencia emitida en el toca 45/2016, y de la cual fue dictada por dos de los integrantes que hoy conforman este Órgano Colegiado, se determinó lo siguiente:

“... **PRIMERO.** *Los agravios expresados por la parte actora Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado \*\*\*\*\**, *contra la sentencia de veinte de octubre de dos mil quince, dictada en el expediente 456/2015, relativo al juicio Hipotecario, promovido contra \*\*\*\*\**, *ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa; resultaron infundados.*-----  
**SEGUNDO.** *Se confirma la resolución apelada cuyos datos constan en el resolutivo que antecede.*-----  
**TERCERO.** *Se condena a la parte actora apelante, a pagar a favor de la demandada las costas de ambas instancias.”*

--- Luego, de lo decidido en la sentencia en primera y segunda instancia, se advierte, como un hecho notorio, que en el caso que nos ocupa no se actualiza la excepción de cosa juzgada interpuesta por el demandado, como erradamente lo sostuvo la Juzgadora de Primera Instancia, pues si bien es cierto, que en el juicio hipotecario promovido con anterioridad al juicio que aquí se dirime existe: Identidad de las personas que intervinieron en los dos juicios; Identidad en las cosas que se demandan en los juicios; e, Identidad de las causas en que se fundan las dos demandas; cierto es también, que de la verificación del sistema de gestión judicial efectuada por esta Alzada, se evidencia, que en la sentencia dictada en el expediente 456/2015, no se entró al análisis de fondo de las pretensiones propuestas por el actor, y al haber sido confirmada dicha sentencia por esta segunda instancia por la mayoría de los

integrantes que conforma este Órgano Colegiado, se entiende implícitamente que quedaron a salvo los derechos del actor para hacerlos valer en la presente vía, de ahí lo fundado del agravio.-----

--- Cobra aplicación a lo anterior la jurisprudencia I.6o. T. J/40 (10 a). Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Libro 43, junio de 2017, Página 2471, Décima Época, con número de registro digital 2014594, cuyo rubro y texto dice:

**“COSA JUZGADA. REQUISITOS PARA QUE SE CONFIGURE.** *De los criterios sostenidos por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto del concepto de cosa juzgada, se pueden establecer los supuestos que deben verificarse a fin de determinar su existencia en un juicio, los que son: a) Identidad de las personas que intervinieron en los dos juicios; b) Identidad en las cosas que se demandan en los juicios; y, c) Identidad de las causas en que se fundan las dos demandas; sin embargo, se advierte un cuarto elemento de convicción que requiere verificar el juzgador a fin de actualizar la institución de la cosa juzgada y que se refiere a que en la primera sentencia se haya procedido al análisis del fondo de las pretensiones propuestas. Este último requisito cobra relevancia, pues debe considerarse que para que la excepción de cosa juzgada surta efectos, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia que ha causado ejecutoria y aquel asunto en el que dicha excepción sea invocada, concorra identidad en las cosas, en las causas, en las personas de los litigantes, en la calidad con la que intervinieron y, por supuesto, que en el primer juicio se hubiere analizado en su totalidad el fondo de las prestaciones reclamadas, en razón a que de no concurrir este último no podría considerarse que se está ante la figura de la cosa juzgada, pues lo contrario, llevaría al absurdo de propiciar una denegación de justicia al gobernado, al no darle la oportunidad de que lo demandado sea resuelto en alguna instancia”.*

--- Ilustra también a las anteriores consideraciones la tesis emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Primer Circuito,

Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XI, Marzo de 2000, Página 977, con número de Registro digital 192213, cuyo rubro y texto dice:

**“COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.** *Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía*



*intereses ordinario devengados calculados hasta el día 26 de ABRIL del 2017, por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.) (SIC)... 3).- El pago de intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta el pago total del adeudo, a razón del tipo de interés anual estipulado en contrato base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificaran en la etapa de ejecución de sentencia... 4).- El pago de honorarios, gastos y costas del juicio...”.*

--- En tanto de la demandada \*\*\*\*\* , reclamó lo siguiente:

*“(SIC)... A).- La efectividad, ejecución, y oportunidad la venta del bien inmueble descrito con posterioridad, respecto del cual dicha persona otorgó su consentimiento para que su cónyuge constituyera hipoteca sobre el mismo. Ello en garantía del pago del crédito consignado en el contrato base de la acción, comprometiendo así ambos cónyuges el bien inmueble adquirido con recursos del financiamiento otorgado en su calidad de garante hipotecario; B.-) El pago de Gatos y Costas que originen el presente juicio”.*

--- Fundándose esencialmente en los siguientes hechos: -----

*“... I.- Que el \*\* de abril de \*\*\*\*\*el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e la Vivienda Para los Trabajadores (INFONAVIT) con el carácter de acreditante celebró con \*\*\*\*\* en su calidad de acreditado, con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* , un contrato de Otorgamiento de Crédito con garantía hipotecaria, mediante el cual dicha institución le otorgó un crédito simple bajo el número \*\*\*\*\* por 153 VSM, atendiendo al volar de esa época del referido salario mínimo, destinado para pagar el precio de la operación de compraventa de que se trata, gastos financieros.*

*II.- Según se desprende de dicho instrumento, el acreditado de referencia se obligó a destinar y destino el importe del crédito concedido a la Adquisición de la vivienda descrita con anterioridad, conforme a los pagos y las cargas financiera del precio de la operación traslativa de dominio consignada en el contrato base de la acción respecto de dicho inmueble descritos en el punto B) de prestaciones, tal y como se advierte de la cláusula UNICA, del capítulo de hipoteca del contrato de apertura de crédito antes mencionado, en garantía del pago el*

acreditado constituyó hipoteca en primer grado a favor del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e la Vivienda para los Trabajadores, sobre el inmueble identificado con anterioridad, el cual fue adquirido en propiedad por la parte deudora hoy demandada, mediante la operación traslativa de dominio antes señalada.

**III.-** Por otra parte, es importante invocar que el acreditado se obligó expresamente a pagar a la institución demandante con motivo del crédito ejercido, intereses ordinarios del \*\*\*\*% sobre el saldo insoluto del adeudo los cuales se cubrirían junto con las amortizaciones del crédito concedido; todo lo cual quedó asentado de acuerdo a la voluntad de los contratantes en la Cláusula Tercera del Contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria. y para el caso de que la parte acreditada no cubriera oportunamente a mi representada las amortizaciones del crédito ejercido se obligó a pagar intereses moratorios del \*\*\* % que se expresarían en múltiplos del salario mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la omisión y se traduciría a términos monetarios tomando como base ese salario a la fecha del pago, según lo pactado en la cláusula tercera punto III del mismo contrato de crédito que se comenta en párrafos que anteceden. en relación a lo anterior es conveniente añadir que el acreditado no pago a su acreditante los intereses ordinarios generados a partir de la fecha señalada en el hecho IV posterior, ni tampoco ha pagado los intereses moratorios que se han devengado por tal incumplimiento, por tal motivo, mediante esta demanda se le viene reclamando tanto los que ya vencieron como los que se sigan venciendo hasta la fecha de pago de la suerte principal reclamada, los cuales serán cuantificados en la etapa procesal oportuna.

**IV.-** Del contexto de la cláusula SEGUNDA del contrato multicitado, se infiere que el acreditado se obligó a pagar a nuestra poderdante el monto del crédito concedido mediante 30 AÑOS o su equivalente bimestral en la forma y términos pactados para tal efecto e igualmente acepto en pagar dicho crédito mediante el pago del mismo número de veces el salario mínimo mensual vigente al momento de efectuar las amortizaciones respectivas. con respecto a esta obligación me permito invocar que de la referida cláusula del contrato de

*crédito que nos ocupa, se deduce que el acreditado se obligó en primer término a pagar a mi mandante durante el plazo del contrato en que se menciona en la anterior cláusula , el crédito que se le concedió y sus intereses mediante los descuentos que su patrón habría de efectuar a su salario integrado que percibiera y hasta por el porcentaje establecido en dicha cláusula e inciso; lo anterior en el entendido que en el inciso de esa misma cláusula quedó asentada la autorización del acreditado para que su patrón, efectuara los descuentos de su salario integrado de acuerdo a la periodicidad con que se le pagara dicha prestación laboral, con el fin de cubrir los abonos a la amortización respectiva del crédito otorgado y sus intereses; **también en esta misma cláusula quedó plasmado que si la parte deudora dejara de percibir su salario por cualquier causa, entonces tendría la obligación de pagar directamente el crédito a su cargo, en los términos en dicho numeral estipulados.***

*V.- En relación inmediata con lo narrado en el punto anterior nos permitimos expresar que en la cláusula QUINTA del contrato de crédito que origina este juicio, se acordó que en el supuesto de que el acreditado dejara de prestar sus servicios a un patrón, el trabajador tendría derecho a una prórroga para el pago del capital e intereses de dicho crédito en los términos descritos en los artículos 41 y 51 de la ley del infonavit, siempre y cuando se acreditaran los correspondientes avisos de baja que se mencionan en ese clausulado e igualmente que se solicitara por escrito la citada prórroga a mi representada dentro del mes siguiente contado a partir de la fecha en que se dejara de laborar, lo cual también estoy invocando porque en este caso el ahora demandado nunca ha solicitado este beneficio; y al respecto el contrato también estipularon que durante el plazo de la prórroga concedía el acreditado no quedaría obligado a pagar las amortizaciones del crédito no se generaría intereses moratorios y se acordó que esta prerrogativa concluiría anticipadamente cuando el trabajador retomara una relación de trabajo, lo cual se reitera porque el demandado nunca solicito a nuestra mandante tal prórroga, motivo por el cual siguió vigente su obligación de pagar el crédito de pagar el crédito que le fue concedido en la forma y términos asentados inicialmente en el*

punto de hechos anterior, es decir, mediante los descuentos que su patrón habría de efectuar al salario integrado que percibe y hasta por el porcentaje establecido en dicha cláusula e inciso, para ser enterados a nuestra poderdante en los términos y por los conductos para ellos establecidos en la propia Ley del INFONAVIT; Cabe mencionar que en la cláusula Tercera número IV) del contrato de crédito se estableció que el acreditado desde la fecha de su celebración quedó obligado a cubrir los adeudos del impuesto predial y otros que se generaran con respecto a la finca adquirida con el monto del crédito otorgado, la cual retrotraigo en razón de que este contratante también incumplió con esta obligación a su cargo.

**VI.-** Es el caso que el ahora demandado desde el día 17 de julio de 2013, dejó de incumplir oportunamente con sus obligaciones contractuales de pago del citado crédito y sus intereses, actualizándose hasta el siguiente mes, es decir el día 26 de abril de 2017 **la causa de rescisión consiste en la falta de dos pagos de forma consecutiva, tal y como se acredita con en el certificación de adeudos que se acompaña, teniendo el ahora demandado 39 omisos;** es pertinente aclarar que el monto de la suerte principal reclamada en el inciso B) del punto No. 1 del capítulo de prestaciones de ésta demanda, se obtiene de multiplicar el número de veces del salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal en dicho inciso precisado, por el valor mensual actual del mismo; Estimo importante destacar que en la cláusula OCTAVA del citado contrato, las partes plasmaron su expresa voluntad para rescindir dicha convención contractual, así como para poder dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito concedido al actualizarse cualquiera de las causales descritas en ese apartado, de las cuales, para los efectos de la acción intentada, retomo las siguientes; la prevista en el NÚMERO 1) **de ésta cláusula en donde se prevé como causal la falta de dos pagos consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones del crédito y sus intereses, sin perjuicio de la facultad de la acreditante de requerir al trabajador por dichos pagos y por el de los moratorios;** de igual forma y para los mismos efectos retomo la causal asentada en el número 5) en donde se asienta que la falta de pago de dos

*bimestres consecutivos del impuesto predial de la finca adquirida mediante el crédito reclamado sería causal de rescisión, así como también el vencimiento anticipado del plazo para pagar el crédito; De tal manera que ante la falta del pago de tales amortizaciones de capital e intereses y que el ahora demandado dejó de pagar por más de dos bimestres consecutivos del impuesto predial respectivo del inmueble referido en este escrito, el acreedor hipotecario, con fundamento en lo pactado en dichos apartados, de la cláusula precisada en el párrafo inmediato anterior, demanda a la C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido con el fin de obtener el pago del mismo y sus intereses pactados vencidos, así como los que se sigan venciendo hasta la fecha en que cubra la suerte principal e igualmente por el pago del resto de las prestaciones reclamadas en esta demanda.*

**VII.-** *Cabe hacer la aclaración que en fecha previa a la presentación de la presente demanda, el suscrito en mi calidad de Apoderado Legal del Instituto, con la intención de solucionar la presente controversia de forma extrajudicial en fecha \*\*de septiembre del año en curso, siendo las 10:00 horas me constituí en compañía de los señores \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , ambos en su carácter de testigos, en el domicilio del ahora demandado al efecto de notificarle y realizar EL REQUERIMIENTO DE PAGO EXTRAJUDICIAL, tendientes a que el ahora cumplan con las obligaciones de pago a su cargo derivadas del contrato de crédito constitutivo de la acción que se intenta, **sin embargo, tal gestión y requerimiento hasta éste momento ha resultado infructuosa**, la cual acredito con la certificación número \*\*\*\*\* del libro de control de actos de certificaciones y verificaciones ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* notario público número 305, con ejercicio de esta ciudad.”*

--- Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , dio contestación a la demanda, en los siguientes términos:

--- En cuanto a las prestaciones A) y B) consideró que deberían declararse improcedentes, así como las accesorias reclamadas en los puntos 1, 2, 3 y 4 de la demanda.-----

--- Y en cuanto al capítulo de hechos manifestó:

1. *Es cierto*
2. *Es cierto*
3. *El correlativo de la demanda que se contesta es completamente falso, lo cual queda demostrado con la simple lectura del instrumento notarial en que basa su acción el accionante, pues de observarse que, en la cláusula tercera del capítulo de otorgamiento de crédito, nada señala respecto al pago de INTERESES ORDINARIOS del \*\*\*\*%, por lo que es desacertado lo vertido por el accionante en correlativo de hechos de su demanda inicial.*
4. *Del mismo modo, el concordante de la demanda que se contesta resulta falso, pues de igual modo, el accionante hace referencia a una cláusula que no señala absolutamente nada de lo vertido en su escrito de demanda, pues debe observarse que en la CLÁUSULA SEGUNDA “DEL CONTRATO MULTICITADO”, como lo refiere el actor, NO SE ESTABLECE LA FORMA NI PERIODICIDAD DEL PAGO, MUCHO MENOS SE ESTABLECE UNA MANERA DE “PAGO DIRECTO”, por lo que nuevamente es desacertado lo vertido por el accionante.*
5. *El correlativo que se responde resulta ser cierto, sin embargo, me permito aclarar que tal y como lo estipula el contrato de apertura de crédito en cuestión, la cláusula quinta, señala que tengo DERECHO A UNA PRORROGA, más no me obliga a solicitarla, Ahora bien, tal y como lo reclama el actor, ante la falta de prórroga, mi obligación sigue vigente, empero, cabe*

destacar que dicha obligación quedo sujeta a los términos y condiciones establecidas en la cláusula tercera inciso b) del contrato de apertura de crédito, es decir, mediante descuentos que habría de realizar a mi salario.

6. *En cuanto al punto correlativo de hechos que se contesta, debo hacer mención que, efectivamente, una de las causales de rescisión establecidas en el contrato de apertura de crédito base de la acción intentada en mi contra, lo es la falta de dos pagos de forma consecutiva, sin embargo, es preciso resaltar que la forma de pago quedo debidamente estipulada en la cláusula tercera del inciso b) del contrato de apertura de crédito, siendo ello mediante descuentos que se habrían de hacer directamente a mi salario, destacando que, cuando dicha modalidad no se lleve a cabo, el contrato únicamente señala que tendré la obligación de seguir amortizando el crédito, empero, NADA SEÑALA SOBRE EL LUGAR Y LA PERIODICIDAD DEL PAGO, por lo que el actor no puede dar por hecho que incurrió en el supuesto señalado por la cláusula octava, inciso 1) del contrato de apertura de crédito; así mismo cabe destacar que la causal de rescisión referente al pago del impuesto predial, se encuentra asentada en el inciso 6) de la cláusula octava, no así en el inciso 5) como errónea y nuevamente lo redacta el actor, sin embargo, más allá de ello, me permito señalar que, en la citada cláusula octava, inciso 6), claramente se establece mi obligación de exhibir los comprobantes de pago del impuesto predial, CUANDO ME LO REQUIERA EL INFONAVIT, de modo que, es inconcuso que para que dicho instituto tenga la certeza de tal circunstancia, debió de requerirme la exhibición y/o comprobaciones de*

*pagos correspondientes, hecho que no se sucinto en el caso que nos ocupa; En consecuencia, resulta insuficiente lo argumentado por el accionante para ejercer la acción hipotecaria en mi contra.*

7. ***En cuanto al concordante de hechos que se da respuesta, niego completamente que el actor se haya presentado a mi domicilio a requerirme el pago del crédito a que contrae el presente juicio, lo que me permitirá desvirtuar en el momento procesal oportuno para ello.***

--- Opuso como excepciones:

***“EXCEPCIÒN DE COSA JUZGADA.-*** *la que hago consistir en el hecho de que el accionante ejercita una acción que previo al presente juicio ya lo había hechos, pues anteriormente ejercito la acción hipotecaria en mi contra, basándose en los mismos supuestos jurídicos que intenta hacer valer en este procedimiento. Ciertamente es que en el caso que nos ocupa, ahora el actor intenta ejercer también acción en contra de mi señora esposa \*\*\*\*\* \*\*, empero, debe determinarse que la acción ejercita contra esta, resulta accesorio a la acción intentada contra mi persona, por lo que primero deberá entrarse al estudio de las prestaciones que se me reclaman, las cuales ya fueron analizadas de fondo, dentro del procedimiento identificado bajo el número de expediente 456/2015 del índice de ese propio juzgado Tercero de lo Civil a su digno cargo, por lo que el actor intenta sorprender a su Señoría variando únicamente las partes a quienes demanda, agregando y reclamando una prestación de mi señora esposa que resulta por demás improcedente.*

***EXCEPCIÒN DE ACCIÒN Y DERECHO.-*** *Máxime a lo anterior, es de advertirse que el actor carece de acción y derecho para demandar la rescisión del contrato de crédito con garantía hipotecaria, basándose para ello en el supuesto previsto en la cláusula octava, inciso 1, del contrato de apertura de crédito pues, como se señaló anteriormente. el crédito se encuentra sujeto a una forma y periodicidad de pago, siendo ello mediante*

*los descuentos que se habrían de hacer directamente a mi salario, sin embargo, dicho contrato EN NINGUNA DE SUS PARTES SEÑALA OTRA FORMA DE PAGO CUANDO EL ACREDITADO, EN ÉSTE CASO SU SERVIDOR, NO PERCIBA UN SALARIO, solamente en la cláusula tercera inciso IV, señala que cuando deje de percibir un sueldo, tendré la obligación de seguir amortizando el crédito, sin señalar el lugar y la periodicidad del pago, de modo que el actor no puede dar por hecho que incurrió en mora por la falta de pago, máxime si tomamos en cuenta lo señalado en el artículo 1132 que a la letra dice: "... El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley"... , así tenemos que ante la falta de convenio , debemos de observar lo establecido en la ley, concretamente a los dispuesto por los diversos 1134 y 1138; Luego entonces, concatenando los anteriores dispositivos legales de nuestro código civil vigente, se desprende una clara forma de realizar los pagos que no fueron debidamente estipulados en un convenio, por lo que al no haberse verificado una formalidad apegada a lo ordenado en los artículos invocados, se considera que el accionante carece de derecho para acudir en la forma intentada a ejercitar la acción hipotecaria en mi contra.*

**EXCEPCIÓN A LA NORMA.** - *la que hago consistir en el criterio siguiente tesis jurisprudencial cuyo rubro y texto dice: CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, LAS REGLAS SOBRE LA RESCISIÓN Y SUS CONSECUENCIAS, PREVISTAS POR EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY RELATIVA, SOLO SON APLICABLES RESPECTO DE INMUEBLES FINANCIADOS DIRECTAMENTE POR EL INSTITUTO, CUANDO HAYAN SIDO CONSTRUIDOS CON RECURSOS DEL MISMO; Tomando en cuenta el criterio de la jurisprudencia antes invocada, y analizado el contrato de apertura de crédito base de la acción, es evidente que en el caso que nos ocupa, la acción intentada por el actor no se encuentra dentro del supuesto del artículo 49 de la ley del infonavit, pues en este capítulo primero del instrumento en merito relativo a los ANTECEDENTES en*

*sus fracciones I,II, III y IV, claramente se desprende que la casa habitación que adquirí mediante crédito otorgado por el instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, no fue financiada para su construcción con recursos de dicho organismo, sino que por el contrario, dicho inmueble fue construido con recursos e inversiones del sector privado, siendo la empresa denominada \*\*\*\*\*. quien desarrolla los conjuntos habitacionales del cual forma parte el inmueble en litigio, por lo tanto, la acción intentada por el actor no se encuentra dentro del supuesto normativo de rescisión que invoca en su demanda.”*

--- Por su parte la demandada \*\*\*\*\* , efectuó la contestación a la demanda en los siguientes términos:

--- En cuanto a las excepciones dijo que eran improcedentes.-----

--- Al dar contestación a los hechos manifestó:

**1.- Es cierto.**

**2.- Es Cierto.**

**3.- Los correlativos 3, 4, 5 y 6 de la demanda ni los afirmó ni los negó por no ser hechos propios**

**4.- En cuanto al concordante de hechos número 7 que se da respuesta, niego completamente que el actor se haya presentado a mi domicilio a requerirme el pago del crédito a que se contrae el presente juicio. Lo que me permitiré desvirtuar en el momento procesal oportuno.**

--- Opuso como excepción a la norma.-----

--- En dichos términos quedó fijada la litis en el presente caso.-----

--- Atendiendo lo anterior, tenemos que el Apoderado Legal de la parte actora comparece dentro del presente juicio, demandando a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , la declaración judicial del vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito y la ejecución de la garantía hipotecaria en la circunstancia de que el demandado incumplió con las obligaciones contractuales del pago del crédito y sus intereses ya que dejó de cubrir más de dos

amortizaciones como se desprende del certificado de adeudos correspondiente en el que consta que ha sido omiso respecto de (39 ) treinta y nueve pagos, así mismo por falta de pago de los bimestres consecutivos, por lo que en términos de lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio; y a efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción la actora ofreció de su intención las siguientes pruebas:-----

--- **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en: Primer testimonio de la escritura número \*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Volumen Número \*\*\* (\*\*\*\*\*), de \*\* de Abril de \*\*\*, que contiene Contrato de Compraventa y Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado el segundo de ellos por el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e la Vivienda para los Trabajadores “INFONAVIT”, representado en ese acto por el Lic. \*\*\*\*\* , en su carácter de acreedor y de otra parte, en su carácter de deudor \*\*\*\*\* , con el consentimiento de su cónyuge, ante la fe del Lic. \*\*\*\*\* , Notario en Funciones a la Notaría Pública Número \*\*\*, con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, el cual se encuentra inscrito en Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas, en la Sección \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\*, Legajo \*\*\*, de \* de Mayo de \*\*\*\*\*, Municipio de Reynosa, Tamaulipas. Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, toda vez que con la misma justifica que el ahora demandado el C. \*\*\*\*\* , con el consentimiento de su cónyuge, celebró con la persona moral \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e la Vivienda para los Trabajadores “INFONAVIT”, en fecha \*\* de Abril de

\*\*\*\* un Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria.-----

--- **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en: Certificación de Adeudos y Tablas de Movimientos en Veces el Salario Mínimo Mensual y de Movimientos en Pesos, de fecha \*\* de Abril de \*\*\*\*, expedidos por el Licenciado Roberto Danwing Marroquín, Delegado de la Delegación Regional Tamaulipas del INFONAVIT, funcionario facultado por dicho Organismo, relativo al crédito \*\*\*\*\* que le fuera otorgado al C. \*\*\*\*\*.- Documental a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que se hizo constar en el mismo el adeudo del demandado al día 31 de Marzo del \*\*\*\*, siendo este el monto total de \*\*\*\*\* Veces el Salario Mínimo Mensual que equivale en moneda Nacional a \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.), por concepto de suerte principal e intereses.-----

--- **2.- Documental consistente en Requerimiento de pago extrajudicial**, en el cual se desprende que \*\*\*\*\* fue requerido del pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.) como saldo insoluto al día 26 de abril del \*\*\*\*, realizado el día \*\* de septiembre del \*\*\*\* en punto de las 10:00 horas en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* en esta ciudad, documento que se exhibió en original con ratificación de firmas de 26 de septiembre del \*\*\*\*, según la certificación número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) ante el Lic. \*\*\*\*\* , Notario Público Número \*\*\* con ejercicio en esta ciudad.- Documental a la cual se le concede valor probatorio de

conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.-----

--- **PRUEBA CONFESIONAL.**- La cual estaría a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes no comparecieron en la fecha y hora señalada por este Juzgado, a pesar de haber sido legalmente notificados, razón por la cual, el 12 de Septiembre del 2018, se les declaró confesos de las posiciones calificadas como legales por parte de esta autoridad.- Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

--- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Que la hace consistir en todas aquellas actuaciones que se den en este juicio y solo en cuanto beneficien sus intereses. Probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo que dispone el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.-----

--- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- Que la hace consistir en todo lo que favorezca a su representada. A la cual se le concede valor en cuanto le favorezca en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- Por otra parte, el demandado \*\*\*\*\* , ofreció de su intención las siguientes probanzas:-----

--- **DOCUMENTAL PÚBLICA.**- Primer testimonio de la Escritura Número \*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Volumen Número \*\*\* (\*\*\*\*\*), de \*\* de Abril de \*\*\*\*, que contiene Contrato de Compraventa y Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado el segundo de ellos por el \*\*\*\*\*E LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

“INFONAVIT”, representado en ese acto por el Lic. \*\*\*\*\* , en su carácter de acreedor y de otra parte, en su carácter de deudor \*\*\*\*\* , con el consentimiento de su cónyuge, ante la fe del Lic. \*\*\*\*\* , Notario en Funciones a la Notaría Pública Número \*\*\*, con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado; documental a la cual ya se le concedió valor probatorio pleno, al ser allegado a los autos por la actora, junto a su escrito inicial de demanda, mismo que hace referir como propio en su escrito de contestación a la demanda.-----

--- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Que la hizo consistir en todos los instrumentos y actuaciones dentro del presente juicio.- Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que dispone el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.-----

--- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- La cual la hizo consistir en todas aquellas presunciones legales y humanas que se deriven de todas y cada uno de los hechos del presente juicio y que beneficie a sus intereses.- Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 385 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.-----

--- Así mismo, la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ofreció de su intención las siguientes probanzas:

--- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Que la hizo consistir en todos los instrumentos y actuaciones dentro del presente juicio.- Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que dispone el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.-----

--- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- La cual la hizo consistir en todas aquellas presunciones legales y humanas que se deriven de todas y cada uno de los hechos del presente juicio y que beneficie a sus intereses.- Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 385 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.-----

--- Luego, analizadas las constancias que integran el presente asunto, y dentro del cual la parte actora el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su apoderado legal el licenciado \*\*\*\*\* , reclama el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido con el fin de obtener el pago del mismo y sus intereses pactados vencidos, así como los que se sigan venciendo hasta la fecha en que cubra la suerte principal reclamada.-----

--- Ahora, se procede realizar el estudio de la procedencia de los elementos de la acción hipotecaria intentada por la actora el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e la Vivienda para los Trabajadores, por conducto de su Apoderado Legal el licenciado \*\*\*\*\* en contra de los demandados, atendiendo a las probanzas aportadas por las partes.-----

--- Así tenemos, que del documento base de la acción se advierte, que en la cláusula tercera III, se estipuló que si el trabajador dejaba de cubrir por causa imputables a él, algún pago para la amortización de su crédito, pagaría las amortizaciones omisas más un interés moratorio, del \*% anual, así mismo, en la misma cláusula inciso IV, se estableció que si el trabajador dejaba de percibir su salario, salvo los supuestos que proveen los artículos 41 y 51 de la ley del INFONAVIT tendría la obligación de seguir amortizando el crédito otorgado, mediante pagos que se calcularían obteniendo el \*% treinta y cinco

por ciento sobre el salario integrado que hubiese percibido durante el último mes en que prestó sus servicios a un patrón, de lo cual se deduce que efectivamente en la cláusula citada pactaron, en que el trabajador quedaba obligado a continuar pagando el crédito aún y que no contara con una relación laboral, para lo cual quedó obligado desde entonces que sería el \*% treinta y cinco por ciento del salario que hubiese percibido en el último mes, pues originariamente el patrón se encontraba obligado a entregar las cantidades que le descontaría a éste al momento de pagarle su salario, sin embargo, no especificaron el lugar en que se realizaría ni la periodicidad de las amortizaciones, para efectos de que el ahora continuara pagando el crédito de manera directa, pues acorde a lo que pactaron en el contrato base de la acción el crédito sería pagadero mediante los descuentos que el patrón le realizaría a su salario y entregaría al INFONAVIT; luego, se debió de precisarse la dinámica a seguir en caso de que ésto ya no se pudiera realizar, ello porque de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1137 del Código Civil en el Estado dispone:

*“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.”*

--- Del numeral transcrito se colige, que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa.-----

--- Ahora bien, del escrito inicial de demanda, se advierte, que en el punto número cuatro la actora manifestó:

*“... (sic) VII.- Cabe hacer la aclaración que en fecha previa a la presentación de la presente demanda, el suscrito en mi calidad*

*de Apoderado Legal del Instituto, con la intención de solucionar la presente controversia de forma extrajudicial en fecha \*\* de septiembre del año en curso, siendo las 10: 00 horas me constituí en compañía de los señores \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* , ambos en su carácter de testigos, en el domicilio del ahora demandado al efecto de **notificarle y realizar el REQUERIMIENTO DE PAGO EXTRAJUDICIAL**, tendientes a que el ahora cumpla con las obligaciones de pago a su cargo derivadas del contrato de crédito constitutivo de la acción que se intenta, **sin embargo, tal gestión y requerimiento hasta éste momento ha resultado infructuosos**, la cual acredito con la certificación número \*\*\*\*\* del libro de control de actos y certificaciones y verificaciones ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* notario público número \*\*\*, con ejercicio de esta ciudad...”.*

--- Luego, como ya se dijo, en el caso en concreto las partes no pactaron nada al respecto, por lo que en ese sentido la actora a fin de requerirle el pago a \*\*\*\*\* , se constituyó en el domicilio del demandado, ante la inexistencia de un lugar específico para realizar el pago, lo cual pretendió demostrar con la prueba documental consistente en requerimiento de pago extrajudicial, dirigida al demandado el cual data del \*\* de septiembre de \*\*\*\*, a la cual se le confirió valor probatorio, en términos de los numerales 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, sin embargo, esta Alzada, le niega eficacia probatoria, en virtud de que la naturaleza y objeto del requerimiento extrajudicial del pago, se erige en una condición de la acción a colmar, previo a la exigibilidad de la vía judicial, como en el caso acontece, puesto que el citado requerimiento debe entenderse como el acto de intimar al deudor en virtud de una exigencia de pago por parte del acreedor, para que aquella lo efectuó o, en su caso, quede constancia de la negativa o u omisión de hacerlo; es decir que entraña el primer medio o vía para reclamar de forma amistosa una deuda al deudor moroso, este

requerimiento de pago es una carta o comunicación dirigida por el acreedor al deudor moroso, que debe hacerse de forma fehaciente, para exigirle el pago de la cantidad adeudada; el citado requerimiento, tanto en su contenido como a la hora de su remisión al deudor; en primer lugar y en cuanto a su contenido, debe contener el lugar, fecha en que se efectúa el mismo y todos los datos del acreedor, es decir, el particular o persona moral que lo remite, incluyendo firma de la persona facultada, igualmente, ha de contener todos los datos que se posean o se conozcan del deudor o persona a que se dirige, como el nombre respectivo, el domicilio que se hubiere pactado para el cumplimiento de la obligación de pago, también debe constar todos los aspectos relativos a la deuda, es decir, su cuantía, su concepto, el origen de la misma, el plazo en que vencía o debió haberse hecho efectiva y si la misma lleva aparejado algún gasto o ha generado o puede generar intereses, debe quedar claro al deudor quien reclama, porqué se le reclama y la cuantía total de lo reclamado; de igual manera, es conveniente conceder al deudor un plazo para hacer efectivo el pago e indicarle también el modo o forma y el lugar donde debe hacer el pago; por último, es conveniente advertir al deudor de que, si no responde o no procede a hacer efectivo el pago en el plazo indicado, se procederá a reclamar contra él judicialmente el importe de la deuda.-----

--- El requerimiento de pago es en realidad una comunicación con la que se pretende compeler al deudor moroso y obligarle así a que proceda a pagar, y como no se advierte de las características y exigencias del mismo, de la misma se deduce que entraña acción por parte del requerido para poder hacer o no hacer, en su caso, determinadas obligaciones, es por lo que resulta indispensable que el acto de mérito se acredite en forma fehaciente, no sólo en lo

que atañe al requirente y contenido del requerimiento; **si no fundamentalmente en lo relativo al conocimiento personal y directo del mismo por parte del requerido**, pues es este al final de cuentas el obligado a efectuar el pago que se le pide, motivo por el cual debe de tener pleno conocimiento del requerimiento de pago, y entonces, sólo así, con posterioridad verificar si se constituyó en mora, para que en su momento se pueda o no exigirle la obligación de pago judicialmente.-----

--- En consecuencia, si no hay medio de prueba que revele el conocimiento personal y directo del requerimiento de pago por parte del demandado, no está colmada la condición de la acción hipotecaria que la parte actora reclama en el juicio, y menos si los únicos medios de prueba que la parte actora ofreció para acreditar que cumplió con su obligación de requerimiento de pago solamente son: el certificado de adeudos exhibido por persona facultada por el INFONAVIT y el escrito que contiene la notificación del requerimiento de pago extrajudicial **en el cual se precisa que fue recibido por persona distinta al deudor, sin que del mismo se deprenda fehacientemente que fue recibido por el demandado**, documentos con los cuales, de ninguna se puede tener por colmada eficazmente la exigencia que atañe a la condición de la acción, debió acreditarse que el requerimiento de pago fue hecho del conocimiento personal y directo del demandado, es decir, que se hubiere efectuado de manera adecuada lo que implica que el requerimiento sea fehaciente, para concluir que el deudor estuvo en posición de cumplir o no con lo pactado en el contrato base de la acción, y en su caso, de no efectuar el pago respectivo entender que el deudor se hubiere colocado en una posición de mora frente a las obligaciones pactadas en el contrato, y ello es así, por que las referidas documentales a que

se refirió en las líneas que anteceden, su objeto probatorio es revelar únicamente los adeudos que se hayan registrado derivados del respectivo historial crediticio; por ende, es evidente que no resulta apto para reflejar un requerimiento de pago en forma debida, y por lo que atañe al diverso escrito de notificación de requerimiento extrajudicial de pago, (fojas 5 a la 7 del cuaderno de pruebas), aún cuando del mismo se desglosa varias circunstancias ya referidas con antelación, lo cierto es que, todas esas referencias atañen solamente a una ejecución material del requerimiento de pago, sin que este pueda tener, como ya se ha mencionado, como una ejecución adecuada que implique el conocimiento personal y directo del requerimiento de pago a quien debía efectuarlo, lo cual era obligación acatar antes de ejercitar la presente acción, luego al no aportar la actora medio de prueba eficaz para justificarlo, es por lo que se colige, que ante la ausencia de una condición necesaria para el ejercicio de la acción, consistente en la falta de previo requerimiento de pago efectuado a la parte demandada, resulta innecesario entrar al estudio de la acción intentada.-----

--- Cobra aplicación a lo anterior la jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Libro XXIII, Agosto de 2013, Página 43, Décima Época, con número de registro 2004176, cuyo rubro y texto establece:

***“CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS CELEBRADO ENTRE UN TRABAJADOR Y EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES DEBE REQUERIRSE EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR ANTES DE QUE PUEDA CONSIDERARSE QUE INCURRIÓ EN MORA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). Si al celebrarse un contrato de mutuo con interés se establece una mecánica de***

*pago, de acuerdo con la cual el patrón asume la obligación de realizar descuentos directos al salario del trabajador acreditado, para enterarlos mensualmente al \*\*\*\*\*e la Vivienda para los Trabajadores, pero no se establece un lugar en el que el acreditado pueda cumplir con su obligación cuando por alguna razón (diversa a la prórroga) dicha mecánica no se realiza, cobra aplicación la regla general contenida en el artículo [1911 del Código Civil del Estado de México](#), abrogado mediante decreto publicado en la Gaceta del Gobierno de la entidad el 7 de junio de 2002, y conforme a la cual el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, lo que implica que el instituto acreedor debe constituirse en el domicilio del trabajador, a efecto de obtener el pago; por tal motivo, no puede tener aplicación la mora solvendi ex re, también conocida como mora automática, porque en todo caso, la que puede actualizarse es la mora solvendi ex personae, para lo cual es preciso que el acreditado incumpla con su obligación de pago a pesar de haber sido requerido por el acreedor. Así, aunque la regla general mencionada admite como salvedades que las partes hayan convenido otra cosa, que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, éstas no tienen aplicación, pues aunque las partes hayan pactado una mecánica de pago, si en ella no se prevé un domicilio específico en el que el acreditado pueda cumplir con su obligación cuando por alguna circunstancia esa mecánica no tenga operatividad, no puede considerarse que para ese supuesto específico las partes hayan convenido otra cosa; por otro lado, en atención a lo establecido en el texto de la ley, se tendría que concluir que cobra aplicación la regla general citada, pues al tratarse de un contrato de mutuo con interés, en donde lo prestado consiste en dinero, su restitución ante la falta de un lugar específico para tal efecto, de acuerdo con en el numeral [2241, fracción II](#), del propio ordenamiento abrogado, debe realizarse en el domicilio del deudor; y, finalmente, tampoco cobra aplicación la salvedad relacionada con las circunstancias y la naturaleza de la obligación, porque teniendo en cuenta que el contrato de referencia permite concretar una prestación de carácter laboral a la par de que cumple con una función de tipo social, en tanto que a través de él, el trabajador*

*accede a un crédito barato y suficiente para que él y su familia puedan gozar de una vivienda digna y decorosa, a efecto de que dichos derechos reconocidos a nivel constitucional e internacional no resulten lesionados, deben tenerse en cuenta las circunstancias que de facto pueden dar lugar a que el instituto considere que el trabajador ha incumplido con su obligación de pago, pues de no hacerlo se incurriría en el error de no considerar la existencia de casos en los que el patrón es quien incumple con la obligación de realizar los descuentos o que aun habiéndolos realizado, no los reporte al instituto y, en consecuencia, ignorante de esa situación, el trabajador tampoco cubra los pagos directamente, por lo que ante la posibilidad de que ello ocurra, es preciso que el instituto requiera de pago al deudor en su domicilio, no sólo por la ausencia de un lugar específico para realizarlo, sino porque, además, de ser el caso que el patrón sea quien haya incumplido la obligación que para él derivase de la celebración del contrato, debe darse la oportunidad de que el trabajador, sin necesidad de entablar una controversia en su contra, pueda demostrar que ha cumplido con su obligación de pago”.*

--- Bajo las consideraciones que anteceden, y ante lo fundado del agravio expresado por el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con apoyo en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es revocar la sentencia impugnada y en su lugar se declara que ante la ausencia de una condición necesaria para el ejercicio de la acción Real Hipotecaria, consistente en la falta de previo requerimiento de pago efectuado a la parte demandada, por lo que resultó innecesario entrar al estudio de la acción intentada.-----

--- En ese orden de ideas, y con fundamento en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no hace condena el pago de gastos y costas en segunda instancia, toda vez que no se han dictado dos sentencias adversas sustancialmente coincidentes.--

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, 109, 112, 115, 926, 930, 932, 947, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO:** Ha resultado fundado el concepto de agravio expresado por la actora en contra de la sentencia del veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil, del Quinto Distrito Judicial, con residencia en Reynosa, Tamaulipas:-----

--- **SEGUNDO:** Se revoca la sentencia de primera instancia a que se alude en el punto resolutive anterior y en su lugar se resuelve:

*“--- **PRIMERO:** Por las consideraciones expuestas en el considerando del presente fallo, y ante la ausencia de una condición necesaria para el ejercicio de la acción, consistente en la falta de previo requerimiento de pago efectuado a la parte demandada, resulta innecesario entrar al estudio de la acción intentada. -----*

***SEGUNDO:** Se absuelve a la demandada de todas y cada una de las prestaciones precisadas en el escrito de demanda. -----*

***TERCERO.** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, que derivan del documento base de la acción para que los haga valer en la forma y vía que corresponda.-----*

***CUARTO.** No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas, dado los efectos revocatorios del presente fallo”.*

--- **TERCERO:** No se hace especial condena al pago de gastos y costas por la tramitación de la segunda instancia, toda vez que no se está ante el supuesto previsto en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese 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



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 12 de julio de 2019.