



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

**SENTENCIA No. 065**

En la Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, a **once (11) de febrero de dos mil veinticinco (2025)**.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente judicial \*\*\*\*\* relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la persona moral denominada \*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*” por conducto de la **Licenciada \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de dicha persona moral en contra de \*\*\*\*\* , y:-

**RESULTANDO**

**PRIMERO:-** Mediante escrito recibido el **siete (07) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, compareció la **Licenciada \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada \*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*”, promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO** en contra de \*\*\*\*\* , de quien reclama las siguientes prestaciones: “...**A.- LA DECLARACIÓN JUDICIAL DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO DEL CRÉDITO derivado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA de fecha 23 DE MAYO DEL 2003, ante la fe del C. LICENCIADA \*\*\*\*\* , NOTARIO NUMERO \*\*\*\*\* CON EJERCICIO EN ESTE PRIMER DISTRITO JUDICIAL Y RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, H. MATAMOROS TAMAULIPAS, mediante instrumento Publico \*\*\*\*\* celebrado entre el \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) y la hoy parte demandada incumplió con el pago a capital correspondiente desde el mes de SEPTIEMBRE DEL 2021, en términos de lo dispuesto en la CAPITULO TERCERO CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECA, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACION, CLAUSULA DECIMA SEGUNDA (VENCIMIENTO ANTICIPADO) Del documento base de la acción (ANEXO 2), así como de conformidad con lo establecido por los artículos 41 y 40 de la LEY DEL \*\*\*\*\* . B.- El pago de la cantidad liquida que resulte de 139.9467 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de saldo de capital del crédito, los intereses ordinarios que se sigan venciendo, intereses moratorios que se sigan venciendo, dentro del periodo comprendido a partir de la fecha del incumplimiento del demandado, que en ejecución de sentencia cuantifique. Cantidad que se incrementará en términos de lo pactado el CAPITULO TERCERO CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECA, DEL DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACION, CLAUSULA**

**PRIMERA** el Contrato base de la Acción, y en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario General Vigente en la Ciudad de México antes Distrito Federal y que deberá ajustarse en Ejecución de Sentencia, en términos de los artículos 5° de la Ley para determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) en relación con el artículo 44 de la Ley del \*\*\*\*\*. **C.-** El pago de los **DAÑOS Y PERJUICIOS** que se ocasionen al bien inmueble dado en garantía y mientras la parte demandada continúe con la posesión del bien hipotecado, mismo que deberán ser cuantificados a juicio de peritos y en Ejecución de Sentencia. **D.-** La Declaración Judicial de que los **PAGOS REALIZADOS POR EL DEMANDADO** y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de la actora, en términos de lo establecido por el artículo 49 de la Ley del \*\*\*\*\*. **E.-** El pago de los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación. **F.-** La ejecución de garantía hipotecaria constituida y consignada en el contrato base de la acción, respecto del bien inmueble respectivo...”. Basando sus pretensiones en los hechos que plasmó en su demanda, los que en obvio de repeticiones innecesarias, y bajo el principio de economía procesal, se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen para que surtan sus efectos legales correspondientes. Por auto de **diez (10) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, éste Juzgado radicó el presente juicio en la Vía y forma legal propuesta, ordenándose correr traslado de ley a la parte demandada, emplazándola para que en el término de diez días, contestara la demanda enderezada en su contra, si así conviniera a sus intereses.

Consta en autos que el **quince (15) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, se dio cabal cumplimiento al auto de radicación procediendo al debido emplazamiento conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

Mediante auto de fecha **treinta y uno (31) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a la parte demandada la **C. \*\*\*\*\***, dando **contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra**, para lo cual manifestó lo siguiente: “...**A LAS PRESTACIONES.** Niego que la parte actora, tenga derecho reclamar las prestaciones indicadas con los incisos a), b), c), d) y f) del capítulo de prestaciones que se contesta en atención a que esta cantidad no es exigible mediante esta etapa del juicio especial hipotecario, suscitando explícitamente controversia ya que la acción se encuentra **PRESCRITA.** Niego el derecho del actor para reclamar el pago de gastos y costas en el presente juicio, ello por que se refiere al



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

inciso e), del capítulo de prestaciones que se contesta, razón por la cual suscito explícitamente controversia. **AL CAPITULO DE HECHOS:** 1. No es hecho propio en lo que respecta al punto 1. 2. El número 2 de la demanda que se contesta es cierto. 3. El punto número 3 que se contesta es parcialmente cierto ya que nunca manifesté que tendría capacidad económica. 4. Es cierto el punto número 4 de la demanda que se contesta. 5. No es cierto. 6. No es cierto. 7. No es cierto. 8. Es parcialmente cierto ya que el último pago lo fue el día **siete de septiembre del dos mil diecinueve**. 9. Es cierto. 10. Es cierto. 11. No es cierto, para lo cual se deja la carga de prueba al ahora actor. 12. No es cierto. 13. Resulta confuso dicho hecho ya que lo expuesto es motivo de estudio en la sentencia definitiva. **PRUEBAS.** Por lo que respecta a la marcada con la numero 1, consistente en la escritura pública \*\*\*\*\* de fecha veintitrés de mayo de dos mil tres, debidamente inscrita en el Registro Público de Propiedad y de Comercio, mediante el cual se protocolizo el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, entre el \*\*\*\*\* y la suscrita C. \*\*\*\*\*. A la prueba identificada en el número 2,3, 4 y 5 de esta demanda que se contesta, será este tribunal quien la califique sobre la legalidad de la misma. A los fundamentos de derecho, estoy de acuerdo pues los mismos en cuanto a su aplicación, deberán surtir los electos legales en contra del gobernando, si la parte actora justificara que el derecho le asiste. **EXCEPCIONES DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.** Opongo la excepción establecida en el artículo 242 fracción VI, del código de procedimientos civiles vigente en El Estado. Que la hago consistir en que la parte actora no ejercito la acción hipotecaria en contra de la compareciente de acuerdo a lo estipulado en el contrato base de la acción que exhibe la parte actora, concretamente en la el capítulo III, del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía. que contiene las clausulas financieras, que se exhibe junto con el contrato de crédito con garantía hipotecaria expresamente en el capítulo de **ESTUPULACIONES**, clausula **DECIMA SEGUNDA**, que a la letra dice.- **CAUSALES DE RESICION.-** 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 las prórrogas previstas en la clausula octava del presente capítulo. Lo anterior se demuestra está contenido en el contrato de crédito con constitución de garantía hipotecaria. de fecha 26 de MAYO del año 2003, celebrado ante la Lic. \*\*\*\*\*. notario público número \*\*\*\*\* en ejercicio en CD. Victoria, Tamaulipas., que exhibiera la parte actora en su

escrito inicial de demanda: Luego entonces la propia parte actora refiere que actualmente tengo un adeudo del crédito concedido, hecho anterior que se demuestra con la confesión que expresamente realiza la parte actora en el capítulo de hechos de la demanda que se contesta en el CAPITULO DE HECHOS OCTAVO, de su demanda, sin embargo falsea declaración al decir que fueron diez pagos omisos, ya que la suscrita no he aportado cantidad alguna desde siete de septiembre del dos mil nueve. No obstante me permito manifestar que acudí a las oficinas del \*\*\*\*\* , a fin de solicitar un Estado de Cuenta Certificado, sin embargo me negaron dicho trámite, sin pasar por alto que la parte actora en forma dolosa no exhibió el Estado de Cuenta Certificado. Para sustentar mi EXCEPCIÓN DE PRESCRICIÓN DE LA ACCIÓN, es de asentar lo establecido en los artículos 1499, 1508 Y 295 del Código Civil en vigor, mismos que a la letra dicen: **ARTÍCULO 1499.- Prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo. ARTÍCULO 1500.- Sólo pueden prescribirse las obligaciones que estén en el comercio, salvo las excepciones establecidas en la ley. ARTÍCULO 2295.- La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plaza se contara desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor. En efecto, de la lectura de los hechos en que la parte actora en su escrito de demanda inicial precisa que otorgó un crédito a la suscrita C. \*\*\*\*\* , precisando que el último pago fue el 07 Septiembre de 2019. Siendo cierto que el crédito fue por treinta años, y que se estableció hipoteca a favor del \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* Matamoros Tamaulipas, con superficie de terreno de 102.00 metros cuadrados y con superficie de construcción de 44.10 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 6.00 metros con \*\*\*\*\* , al sur en 6.00 metros con \*\*\*\*\* al este en 17.00 metros con \*\*\*\*\* Y al oeste en 15.00 metros con \*\*\*\*\* que es materia de este juicio y finalmente se estableció en la clausula décima segunda las causas de vencimiento anticipado del contrato fundatorio. Siendo que en dicho contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha veintitrés de mayo de dos mil tres, las partes se sujetaron entre sí, a los términos y condiciones contenidas en dicho contrato base de la acción; que contiene las causales de rescisión de contrato o vencimiento anticipado; y que, ante el incumplimiento del pago desde el mes de 07 Septiembre de 2019, es decir, iniciando el término para que operara la prescripción negativa a partir del año 2019, sin haber cubierto el pago; es que han**



pasado más de cinco años; actualizándose ante tal omisión la rescisión de contrato; así como el vencimiento anticipado y por ende la **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**. Por ello, de conformidad con los artículos 1508, 2295 y 2335 fracción VII del Código Civil del Estado, se acredita la excepción de prescripción negativa planteada, puesto que los hechos que deben de probarse por el actor son la existencia de una obligación y a partir de la fecha en que dicha obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto por la ley para que opere la prescripción negativa. Requisitos anteriores se encuentran debidamente justificados ya que a partir del mes de septiembre de 2019, deje de cubrir los pagos correspondientes a las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción; es decir iniciando el término para que operara la prescripción negativa desde la fecha del último pago. Ahora bien, en primer lugar debemos señalar que la hipótesis a la que se refiere es la relativa al tiempo comprendido entre el día en que se hizo el último pago y la fecha de presentación de la demanda, lo cual se actualiza en la especie. En ese sentido, el numeral aplicable será aquel que se refiere a la prescripción negativa, es decir el diverso 1508 del Código Civil, que a la letra dice: **Artículo 1508.· Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.** De dicho numeral se desprende el término de los 5 (cinco) años para la operancia de la prescripción, se procede a llevar a cabo el computo transcurrido entre el último pago realizado por la demandada, o sea, el del día siete de septiembre del dos mil diecinueve, a la fecha en que se interpuso la presente demanda, es decir, al diez de octubre del dos mil veinticuatro, fecha en que fue radicado el presente juicio; ha transcurrido el término de ley, sin que tampoco exista prueba alguna anexada a su escrito de demanda inicial que previo se haya interrumpido dicha prescripción, en términos del ordinal 1516 del citado ordenamiento.

**TABLA DE CÓMPUTO**

<b>MES</b>	<b>AÑO</b>	<b>TIEMPO TRANSCRURRIDO</b>
<b>Último impulso procesal 07 de septiembre del dos mil diecinueve</b>	<b>2019</b>	<b>0 años</b>
<b>07 de septiembre del dos mil veinte</b>	<b>2020</b>	<b>1 año</b>

<b>07 de septiembre del dos mil veintiuno</b>	<b>2021</b>	<b>2 años</b>
<b>07 de septiembre del dos mil veintidós</b>	<b>2022</b>	<b>3 años</b>
<b>07 de septiembre del dos mil veintitrés</b>	<b>2023</b>	<b>4 años</b>
<b>Presentación de la demanda Diez de octubre del dos mil veinticuatro</b>	<b>2024</b>	<b>5 años, 1 meses, 03 días</b>

*Por lo que se actualiza la figura legal en estudio al transcurrir el término para que el **\*\*\*\*\***, ejerciera la acción hipotecaria; por ende operó la acción de prescripción negativa en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, lo anteriormente expuesto tiene aplicación la tesis de rubro y texto siguiente: **“ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TÉRMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS)**. De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente dispone: "La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.", se colige que la acción hipotecaria prescribe en un término igual al en que prescribe la acción relativa a la obligación principal que garantiza; de tal manera que no debe confundirse con el término de duración o vencimiento del contrato garantizado con la hipoteca, dado que el citado ordenamiento claramente establece que la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que prescribe la acción derivada de la obligación principal, y el plazo inicia desde que se pueden ejercer los derechos que aquella obligación y acción confieren al acreedor. Por ello, si se reclama la ejecución de la hipoteca ante el incumplimiento de la obligación relativa al pago del adeudo, y en el contrato constan las obligaciones contraídas, las cuales pueden derivar del otorgamiento de la apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria debe estarse al mismo término de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho cómputo. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO...**"; por lo que en ese mismo auto se ordenó dar vista*



a la parte contraria, por el término de tres días para que manifieste lo que a sus derechos convenga.

Por auto de **siete (07) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a la parte actora **desahogando la vista** que se le mandara dar en cuanto al escrito de contestación a la demanda.

Mediante auto de **veintiocho (28) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)**, y a fin de no vulnerar el debido proceso en perjuicio de las partes, se mando abrir el presente **juicio a pruebas** por el término de **veinte días**, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer las probanzas y el segundo para desahogar las mismas, haciéndose por la Secretaría del Juzgado el computo respectivo.

Por autos de **nueve (09) y diez (10) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo únicamente a la parte demandada **ofreciendo probanzas** de su intención.

Finalmente por auto de **veintisiete (27) de enero de dos mil veinticinco (2025)**, y en virtud de ser el momento procesal oportuno para ello, se citó a las partes para oír **sentencia**, a lo que se procede en los siguientes términos:-

#### CONSIDERANDOS

**PRIMERO:-** Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver la presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 100, 101 y 102 de la Constitución Política Local; dado que éste Juzgado como parte integrante del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, es un Órgano encargado de la impartición de justicia. De igual modo se surte la competencia de éste Juzgado atento a lo previsto por los artículos 172, 185, 192 fracciones II y III, y 195 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; 35 fracción I, 38 fracción II y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

En cuanto a la **vía procesal** elegida por el actor, ésta resulta la correcta, debido a que el derecho de ejercitar la acción hipotecaria que invoca el accionante encuentra su fundamento en lo dispuesto por los artículos 539 con relación al diverso 470 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.

Respecto a la **legitimación procesal** de las partes, debe precisarse que encuentra satisfecho su requisito a partir del escrito de demanda y sus anexos y la contestación a la demanda, toda vez que de ello se desprende que la actora **Licenciada \*\*\*\*\*** comparece en nombre y representación de la persona moral denominada **\*\*\*\*\***, cuya personalidad acredita con

la **Copia certificada** ante Notario Público del **Instrumento Notarial** \*\*\*\*\* de fecha 24 de marzo de 2023, del protocolo a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* , Titular de la Notaria \*\*\*\*\* , actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* , Titular de la Notaria \*\*\*\*\* mismo protocolo en el que también actúa como asociado el Licenciado \*\*\*\*\* Titular de la Notaria \*\*\*\*\* todas las notarias con ejercicio en la Ciudad de México; por el cual el Director General de dicho Instituto, otorga a la promovente entre otros, **Poder General para Pleitos y Cobranzas**, limitado a ratificar el contenido y la suscripción de convenios de reconocimientos de adeudo o reestructura del pago derivados de los créditos otorgados por el \*\*\*\*\* , a sus derechohabientes; mientras que la parte demandada \*\*\*\*\* se apersono a juicio dando contestación a la demanda instaurada en su contra; teniéndose así por fijado el debate en términos del diverso 267 del ordenamiento procesal en consulta y con ello entablada la relación jurídico procesal y su legitimación procesal pasiva.

**SEGUNDO:-** Señalan los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, en lo que aquí interesa que: **113.-** *“Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.”* **114.-** *“En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.”* **115.-** *“Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su*



## PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

*determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.”*

De otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece: **273.-** *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”*

**TERCERO:-** En el presente negocio aún y cuando la parte demandada compareció a juicio, se procede primeramente entrar al estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por las partes, resolviéndose en su caso sí el actor probó o no su acción, y por ende condenando o absolviendo, ya que su estudio debe ser de oficio por éste juzgador, así lo sostiene la Tesis de Jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, Septiembre de 2000, página 593, número de registro 191,148, cuyos rubro y texto dicen:

**“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: “Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable.”). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: “ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.”, pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos”.

Ahora bien, consta de autos que el promovente \*\*\*\*\* por conducto del **Licenciada \*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de dicha institución, ejercito la acción hipotecaria en contra de \*\*\*\*\* , por lo que en el caso son aplicables los artículos 530, 531, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que textualmente señalan: **530.-** “Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.” **531.-** “Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: **I.-** Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y, **II.-** Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.” **539.-** “El procedimiento contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer excepciones dentro del plazo fijado para el emplazamiento. Contestada la demanda haciendo valer excepciones, se seguirá el juicio con sujeción al procedimiento al suMIGUEL. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de excepciones.” **540.-** “Si en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente fianza. No es válida la estipulación contractual que releve de la obligación de otorgar fianza, cuando se interponga apelación. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.”

Igualmente, resultan aplicables al fondo del procedimiento los artículos 2269, 2282, 2283, 2294, del Código Civil que establecen: **2269.-** “La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o sobre derechos reales.” **2282.-** “Sólo puede hipotecar el que puede enajenar.” **2283.-** “Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar será nula aunque el constituyente adquiriera después el derecho de que carecía.” **2294.-** “La hipoteca sólo puede otorgarse en escritura pública.”

Atento a los dispositivos antes transcritos, la parte actora adjuntó a su escrito inicial en lo que aquí interesa los siguientes documentos: **a).- Copia certificada** ante Notario Público del **Instrumento Notarial \*\*\*\*\*** de fecha 24 de marzo de 2023, del protocolo a cargo del Licenciado



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

\*\*\*\*\* , Titular de la Notaria \*\*\*\*\* , actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* , Titular de la Notaria \*\*\*\*\* mismo protocolo en el que también actúa como asociado el Licenciado \*\*\*\*\* Titular de la Notaria \*\*\*\*\* todas las notarias con ejercicio en la Ciudad de México; por el cual el Director General de dicho Instituto, otorga a la **Licenciada \*\*\*\*\*** entre otros, **Poder General para Pleitos y Cobranzas**, limitado a ratificar el contenido y la suscripción de convenios de reconocimientos de adeudo o reestructura del pago derivados de los créditos otorgados por el \*\*\*\*\* , a sus derechohabientes; **b).- Copia certificada** por la Directora de la Oficina del Registro Público en Matamoros, adscrita a la Dirección General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas del **Primer Testimonio del Instrumento Público \*\*\*\*\*** de fecha 23 de mayo de 2003, basada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* , Notario Público \*\*\*\*\* con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, y que contiene en lo que aquí interesa: **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, quedando debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Tamaulipas, en la \*\*\*\*\* y en la \*\*\*\*\* registradas en fecha 27 de octubre de 2003, del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; **c).- Certificación de Adeudos** expedida por el Licenciado \*\*\*\*\* Gerente del Área jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del \*\*\*\*\* , donde certifica que el documento coincide fielmente con los registros que obran en el \*\*\*\*\* ; mismos que ofreció como pruebas de su intención, documentos que hacen **prueba plena** de conformidad con lo que establece el artículo 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

En la **etapa probatoria**, la parte **actora** ofreció como pruebas de su intención lo siguiente:

**LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- En cuanto favorezcan a los intereses de la parte actora \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y que se relacionen con todos y cada uno de los hechos de la promoción inicial, probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Que se hizo consistir en todas aquellas constancias que integren los autos del presente expediente, en cuanto favorezcan a los intereses de la parte actora \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y se relacionen con todos y cada uno de los hechos de la promoción inicial.

**EL INFORME DE AUTORIDAD**, consistente en el informe rendido

mediante oficio TESMU/DICA-0012/2025 signado por el Licenciado Juan Miguel Treviño Alvarado, Director de Catastro de ésta Ciudad, fechado el 07 de enero de 2025; por el cual informa a éste Tribunal lo peticionado por el oficio J2C/1922/2024 de fecha 10 de diciembre de 2024; probanza a la cual se le otorga **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 382, 383 en relación con el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.

**LA PRUEBA CONFESIONAL**, la cual tuvo verificativo a las doce horas del día diez (10) de enero de dos mil veinticinco (2025), en el local que ocupa éste Tribunal, a cargo de **\*\*\*\*\***, al tenor de las posiciones que fueron calificadas de legales, quien al absolver dicha posiciones reconoció lo siguiente:

“...----1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE RECIBIO UN CREDITO POR EL \*\*\*\*\*.- CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTA: SI  
--- 2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED HA INCUMPLIDO CON EL PAGO DEL CREDITO QUE EL \*\*\*\*\* OTORGO.- CALIFICADA DE LEGAL-CONTESTA.- SI ---3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED COMENZO A SER OMISO EN CUBRIR EL CREDITO QUE EL \*\*\*\*\* LE OTORGO DESDE EL 23 DE MAYO DEL 2003.-CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTA: NO, DEJE DE PAGAR DESDE EL 07 DE SEPTIEMBRE DEL 2019 ----4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA RECIBIDO EN SU DOMICILIO REQUERIMIENTOS EXTRAJUDICIALES DE PAGO POR PARTE DEL \*\*\*\*\*.- CALIFICADA DE LEGAL.-CONTESTA.- NO  
----5.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA ANTERIOR, QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE DICHS REQUERIMIENTOS SE LE HICIERON EN FECHAS ANTERIORES A LA FECHA EN LA QUE USTED TUVO CONOCIMIENTO DEL PRESENTE JUICIO.- ES IMPROCEDENTE TOMANDO EN CUENTA LA RESPUESTA INMEDIATA ANTERIOR  
----6.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA SIDO OMISA EN CUMPLIR CON LA RESPONSABILIDAD DE PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL SOBRE EL BIEN MUEBLE DE SU PROPIEDAD.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTA.- SI  
---7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA INCURRIDO EN LA CAUSAL DE VENCIMIENTO ANTICIPADO MARCADA EN LAS CAUSALES DE RESCION ESTIPULADAS EN EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO CON \*\*\*\*\* , QUE EN EL SUPUESTO ESTA OMITIENDO LOS PAGOS CORRESPONDIENTES.- CALIFICADA DE LEGAL.- CONTESTA.- SI, DESDE LA FECHA QUE MENCIONE ANTERIORMENTE....”.

**confesión** ésta que **reúne cualidades probatorias** al tenor de lo estatuido por los artículos 306 en relación con los artículos 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; así mismo y aprovechando la citación de la prueba confesional y concluida la misma, se



procedió a desahogarse la **PRUEBA DE DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo de la misma parte demandada, misma que versaría al tenor del interrogatorio el cual consta de tres preguntas, las cuales son calificadas de legales, quien manifestó lo siguiente:

“...----1.- QUE DIGA LA DECLARANTE CUANDO FUE LA ULTIMA VEZ QUE REALIZO UNA AMORTIZACION AL \*\*\*\*\* EN RELACION AL CREDITO QUE LE FUE OTORGADO MEDIANTE LA FIRMA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRO CON DICHO INSTITUTO.- CONTESTA.- FUE EL 07 DE SEPTIEMBRE DEL 2019, FUE EL ÚLTIMO PAGO.  
----2.- QUE DIGA EL DECLARANTE SI AL DIA DE HOY CUENTA CON OMISOS DE LAS AMORTIZACIONES QUE SE COMPROMETIO A PAGAR AL \*\*\*\*\*.- CONTESTA.- SI  
---3.- QUE DIGA EL DECLARANTE SI A LA FECHA EN QUE CONTESTO LA PRESENTE DEMANDA SE ENCONTRABA AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL CREDITO QUE TIENE CON EL \*\*\*\*\*.- CONTESTA.- NO...”;

**probanza de declaración de partes** a la cual **se le concede valor probatorio**, al tenor de lo estatuido por los artículos 319, 320 en relación con el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Así mismo, la parte **demandada** el \*\*\*\*\* , al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, adjuntó a dicho escrito de contestación la siguiente probanza:

1. Consistente en la **Impresión de la Constancia de Semanas Cotizadas en el IMSS** expedido por el Instituto Mexicano del Seguro Social del a nombre de \*\*\*\*\*; documental a la cual **se le concede valor probatorio alguno** de conformidad con lo que establece el articulo 329, 330 en relación con el diverso 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

En la **etapa probatoria**, la parte **demandada** ofreció como probanzas de su intención lo siguiente:

**LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- En cuanto favorezcan a los intereses de la parte demandada y que se relacionen con todos y cada uno de puntos narrados en las excepciones planteadas, probanza a la cual se le concede valor probatorio en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Que se hizo consistir en todas aquellas constancias que integren los autos del presente expediente, en cuanto favorezcan a los intereses de la demandada y se relacionen con todos y cada uno de los puntos narrados en las excepciones planteadas.

**CUARTO:**- La **parte demandada** \*\*\*\*\* , acudió en tiempo y forma a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo

así mismo excepciones y defensas; por tanto en términos del artículo 239 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, se procede a resolver sobre las mismas conforme a las consideraciones de facto y de jure siguientes: La **excepción** denominada **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**, y que literalmente basa en lo siguiente: "...Opongo la excepción establecida en el artículo 242 fracción VI, del código de procedimientos civiles vigente en El Estado. Que la hago consistir en que la parte actora no ejercito la acción hipotecaria en contra de la compareciente de acuerdo a lo estipulado en el contrato base de la acción que exhibe la parte actora, concretamente en la el capítulo III, del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía. que contiene las clausulas financieras, que se exhibe junto con el contrato de crédito con garantía hipotecaria expresamente en el capítulo de **ESTUPULACIONES**, clausula **DECIMA SEGUNDA**, que a la letra dice.- **CAUSALES DE RESICION.- 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 las prórrogas previstas en la clausula octava del presente capítulo. Lo anterior se demuestra está contenido en el contrato de crédito con constitución de garantía hipotecaria. de fecha 26 de MAYO del año 2003, celebrado ante la Lic. \*\*\*\*\*. notario público número \*\*\*\*\* en ejercicio en CD. Victoria, Tamaulipas., que exhibiera la parte actora en su escrito inicial de demanda: Luego entonces la propia parte actora refiere que actualmente tengo un adeudo del crédito concedido, hecho anterior que se demuestra con la confesión que expresamente realiza la parte actora en el capítulo de hechos de la demanda que se contesta en el CAPITULO DE HECHOS OCTAVO, de su demanda, sin embargo falsea declaración al decir que fueron diez pagos omisos, ya que la suscrita no he aportado cantidad alguna desde siete de septiembre del dos mil nueve. No obstante me permito manifestar que acudí a las oficinas del \*\*\*\*\* , a fin de solicitar un Estado de Cuenta Certificado, sin embargo me negaron dicho trámite, sin pasar por alto que la parte actora en forma dolosa no exhibió el Estado de Cuenta Certificado. Para sustentar mi EXCEPCIÓN DE PRESCRICIÓN DE LA ACCIÓN, es de asentar lo establecido en los artículos 1499, 1508 y 295 del Código Civil en vigor, mismos que a la letra dicen: **ARTÍCULO 1499.- Prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo. ARTÍCULO 1500.- Sólo pueden prescribirse las obligaciones que estén en el comercio, salvo las excepciones establecidas en la ley. ARTÍCULO****



**2295.- La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contara desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor. En efecto, de la lectura de los hechos en que la parte actora en su escrito de demanda inicial precisa que otorgó un crédito a la suscrita C. \*\*\*\*\* , precisando que el último pago fue el 07 Septiembre de 2019. Siendo cierto que el crédito fue por treinta años, y que se estableció hipoteca a favor del \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* Matamoros Tamaulipas, con superficie de terreno de 102.00 metros cuadrados y con superficie de construcción de 44.10 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 6.00 metros con \*\*\*\*\* , al sur en 6.00 metros con \*\*\*\*\* al este en 17.00 metros con \*\*\*\*\* Y al oeste en 15.00 metros con \*\*\*\*\* que es materia de este juicio y finalmente se estableció en la cláusula décima segunda las causas de vencimiento anticipado del contrato fundatorio. Siendo que en dicho contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha veintitrés de mayo de dos mil tres, las partes se sujetaron entre sí, a los términos y condiciones contenidas en dicho contrato base de la acción; que contiene las causales de rescisión de contrato o vencimiento anticipado; y que, ante el incumplimiento del pago desde el mes de 07 Septiembre de 2019, es decir, iniciando el término para que operara la prescripción negativa a partir del año 2019, sin haber cubierto el pago; es que han pasado más de cinco años; actualizándose ante tal omisión la rescisión de contrato; así como el vencimiento anticipado y por ende la **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**. Por ello, de conformidad con los artículos 1508, 2295 y 2335 fracción VII del Código Civil del Estado, se acredita la excepción de prescripción negativa planteada, puesto que los hechos que deben de probarse por el actor son la existencia de una obligación y a partir de la fecha en que dicha obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto por la ley para que opere la prescripción negativa. Requisitos anteriores se encuentran debidamente justificados ya que a partir del mes de septiembre de 2019, deje de cubrir los pagos correspondientes a las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción; es decir iniciando el término para que operara la prescripción negativa desde la fecha del último pago. Ahora bien, en primer lugar debemos señalar que la hipótesis a la que se refiere es la relativa al tiempo comprendido entre el día en que se hizo el último pago y la fecha de presentación de la demanda, lo cual se actualiza en la especie. En ese sentido, el numeral aplicable será aquel que se refiere a la prescripción**

negativa, es decir el diverso 1508 del Código Civil, que a la letra dice: **Artículo 1508.**· **Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. De dicho numeral se desprende el término de los 5 (cinco) años para la operancia de la prescripción, se procede a llevar a cabo el computo transcurrido entre el último pago realizado por la demandada, o sea, el del día siete de septiembre del dos mil diecinueve, a la fecha en que se interpuso la presente demanda, es decir, al diez de octubre del dos mil veinticuatro, fecha en que fue radicado el presente juicio; ha transcurrido el término de ley, sin que tampoco exista prueba alguna anexada a su escrito de demanda inicial que previo se haya interrumpido dicha prescripción, en términos del ordinal 1516 del citado ordenamiento.**

#### **TABLA DE CÓMPUTO**

<b>MES</b>	<b>AÑO</b>	<b>TIEMPO TRANSCRURRIDO</b>
<b>Último impulso procesal 07 de septiembre del dos mil diecinueve</b>	<b>2019</b>	<b>0 años</b>
<b>07 de septiembre del dos mil veinte</b>	<b>2020</b>	<b>1 año</b>
<b>07 de septiembre del dos mil veintiuno</b>	<b>2021</b>	<b>2 años</b>
<b>07 de septiembre del dos mil veintidós</b>	<b>2022</b>	<b>3 años</b>
<b>07 de septiembre del dos mil veintitrés</b>	<b>2023</b>	<b>4 años</b>
<b>Presentación de la demanda Diez de octubre del dos mil veinticuatro</b>	<b>2024</b>	<b>5 años, 1 meses, 03 días</b>

**Por lo que se actualiza la figura legal en estudio al transcurrir el término para que el **\*\*\*\*\***, ejerciera la acción hipotecaria; por ende operó la acción de prescripción negativa en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas...**

Ahora bien, analizada las excepción planteada por la parte demandada, resulta **improcedente**, toda vez que al actualizarse la causal de vencimiento estipulada en la clausula décima segunda, punto número



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

1) del contrato de otorgamiento de crédito fundatorio de la acción, en virtud del **incumplimiento de pago por parte de la demandada**, se actualiza el vencimiento anticipado del plazo del crédito concedido a la parte demandada a partir de **octubre de dos mil diecinueve (2019)**, pues se advierte del certificado de adeudos expedida por el Licenciado \*\*\*\*\* Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de fecha 06 de noviembre de 2024, al que se acompañó anexo de detalles, que desde **octubre y noviembre de dos mil diecinueve (2019)**, el **deudor dejó de cumplir con más de dos pagos consecutivos en el curso de un año**; por lo que en el **mes de noviembre en que la obligación de pago se hizo exigible** por falta de dos pagos consecutivos, por lo que a la fecha de la presentación de la demanda que da inicio al presente procedimiento y que lo fue el **siete (07) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, **no había transcurrido aun los 05 (CINCO) años** que marca la Ley para que prospere la prescripción de la acción, lo anterior con base a lo que establecen los numerales 1500, 1508 y 2295 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, que textualmente dicen:

**ARTÍCULO 1500.-** *Sólo pueden prescribirse las obligaciones que estén en el comercio, salvo las excepciones establecidas en la Ley.*

**ARTÍCULO 1508.-** *Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.*

**ARTÍCULO 2295.-** *La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.*

Por lo tanto, la demandada incumplió con su obligación de hacer el pago de las mensualidades pactadas y que lo es precisamente en **los meses de octubre y noviembre de dos mil diecinueve (2019)** y subsecuentes al no cumplir con más de **dos pagos consecutivos** en el curso de un año, a la fecha en que la parte actora presenta su demanda **siete de octubre de dos mil veinticuatro**; por tales motivos **no se actualiza la prescripción de la acción alegada**; motivo por el cual se estima improcedente la excepción en estudio.

*Sirve de ilustración la siguiente tesis que a la letra dice: Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 188710 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XIX.2o.34 C.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001, página 1071 Tipo: Aislada.- **ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TÉRMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO***

**CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS).** De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente dispone: "La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. **El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.**", se colige que la acción hipotecaria prescribe en un término igual al en que prescribe la acción relativa a la obligación principal que garantiza; de tal manera que no debe confundirse con el término de duración o vencimiento del contrato garantizado con la hipoteca, dado que el citado ordenamiento claramente establece que **la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que prescribe la acción derivada de la obligación principal, y el plazo inicia desde que se pueden ejercer los derechos que aquella obligación y acción confieren al acreedor.** Por ello, si se reclama la ejecución de la hipoteca ante el incumplimiento de la obligación relativa al pago del adeudo, y en el contrato constan las obligaciones contraídas, las cuales pueden derivar del otorgamiento de la apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria debe estarse al mismo término de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho cómputo.

**QUINTO:-** Por lo que, con base en los ya valorados documentos y analizadas las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada, se deberá declarar **PROCEDENTE LA ACCIÓN HIPOTECARIA**, pues de ellos se justifica que el crédito consta en Escritura Pública en los términos de ley, la cual se encuentra debidamente registrada, además el otorgante se comprometió a pagar la cantidad que ampara el básico de la acción, y a la fecha el acreditado ha incumplido los pagos al crédito otorgado; sin que la parte demandada haya justificado en autos haber cubierto la cantidad que se comprometió a pagar; con lo cual se surte el supuesto previsto por el artículo 531 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, para la procedencia del Juicio Hipotecario. Juicio cuya finalidad es obtener el pago de un crédito garantizado con Hipoteca; es decir, ejercitando la acción real derivada de la constitución de tal gravamen.

Ahora bien, conviene decir que la parte demandada \*\*\*\*\* acudió a dar contestación a la demanda incoada en su contra, sin justificar sus excepciones y defensas, quedando el promovente obligado a probar su acción, en términos de lo dispuesto por el diverso 273 del mismo cuerpo de leyes, lo cual realizó satisfactoriamente a juicio de éste Juzgador, conforme a las consideraciones vertidas anteriormente.

Por todo ello, se deberá declarar que la parte actora la **Licenciada \*\*\*\*\***, Apoderada General para pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*", ha justificado los elementos de la acción Hipotecaria intentada en contra de \*\*\*\*\*.

Por consecuencia se decreta judicialmente el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo para el pago del crédito consignado expresamente por la parte actora y la parte demandada \*\*\*\*\* en su calidad de parte



PODER JUDICIAL  
— TAMAULIPAS —

acreditada; instrumento que consta exhibido como documento base de la acción, al **actualizarse la causal plasmada expresamente en el punto número 1) de la cláusula décima segunda** del contrato base de la acción, en virtud de que la ahora parte demandada ha dejado de cubrir oportunamente con sus obligaciones de pago a partir de **Septiembre de dos mil diecinueve (2019)**, tal y como se advierte de la certificación de adeudos exhibida en autos. En consecuencia se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, la cantidad de **139.9467 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal**, que resulte **a partir del mes de Septiembre de dos mil diecinueve (2019) a noviembre de dos mil veinticuatro (2024), fecha de saldo al corte en que se expide la certificación de adeudos realizada por el \*\*\*\*\*.**, que en ejecución de sentencia se cuantifique.

Ahora bien, por cuanto hace a la condena de **intereses ordinarios** a razón de una **tasa de interés fija anual del 6.9% (seis punto nueve por ciento)** conforme a la **cláusula tercera** del contrato base de la acción, e **intereses moratorios** a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, conforme a la **cláusula quinta, estipulación número 3), párrafo segundo** del contrato base de la acción; éste juzgador considera necesario realizar previamente de oficio el estudio de los mismos desde la perspectiva de la usura a efecto de determinar si éstos resultan ser usurarios o no y en cuyo caso, fijar una tasa de interés ordinario y moratorio reducida.

Por tanto, de acuerdo al criterio jurisprudencial **46/2014** sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la pagina 400 del Libro 7, Junio de 2014, Tomo I, Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, cuyo rubro y texto a la letra dice:

**“PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]. Una nueva reflexión sobre el tema del interés usurario en la suscripción de un pagaré, conduce a esta Sala a apartarse de los criterios sostenidos en las tesis 1a./J. 132/2012 (10a.), así como 1a. CCLXIV/2012 (10a.), en virtud de que en su elaboración se equiparó el interés usurario con el interés lesivo, lo que provocó que se estimara que los requisitos procesales y sustantivos que rigen para hacer valer la lesión como vicio del consentimiento, se aplicaran también para que pudiera operar la norma constitucional consistente en que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por**

*el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. constitucional ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar. Así, resulta que el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, lo que se considera que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; pero además, dispone que la ley debe prohibir la usura. Por lo anterior, esta Primera Sala estima que el artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactaran por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución General y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios al suscribir pagarés, sino que además, confiere al juzgador la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré y al determinar la condena conducente (en su caso), aplique de oficio el artículo 174 indicado acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que el citado artículo no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses mediante la cual una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, para el caso de que el interés pactado en el pagaré, genere convicción en el juzgador de que es notoriamente excesivo y usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, aquél debe proceder de oficio a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva, mediante la apreciación de oficio y de forma razonada y motivada de las mismas circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista el juzgador al momento de resolver.”*

Corresponde al Juzgador que conozca la litis relacionada con el reclamo del pago de intereses pactados, la atribución de analizar de oficio para la condena, la tasa pactada pero sólo si mediante su aplicación y acorde con las circunstancias particulares y propias del caso concreto controvertido y de los elementos que obren en autos, no provoque que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo derivado de un préstamo.

Así como la tesis visible en la Décima Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, con numero de registro: 2012207,



**“INTERESES MORATORIOS USURARIOS. LA INTERPRETACIÓN CONFORME DE LA LEY, CON LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CON LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, DE MANERA OFICIOSA, NO DEBE SER EXCLUSIVA DE LA MATERIA MERCANTIL, YA QUE LA USURA TAMBIÉN PUEDE DARSE EN LOS CONTRATOS DE NATURALEZA CIVIL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).** El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos; mientras que el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prohíbe la usura, al considerarla como una forma de explotación del hombre por el hombre y, por ende, conculcatoria del derecho humano de propiedad; razón por la cual, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis de la que derivaron las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), publicadas en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, páginas 400 y 402, de títulos y subtítulos: **"PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.).]"** y **"PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE."**, respectivamente, determinó imponer a los juzgadores -en el ámbito de su competencia- la obligación de hacer un estudio conforme y oficioso del artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con la Constitución Federal y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en caso de que advierta que los intereses pactados por los contratantes son usurarios, de ser así, reducirlos prudencialmente, tomando en cuenta las circunstancias particulares del caso y las actuaciones del juicio, así como otros elementos de carácter objetivo que en la segunda de las jurisprudencias se enumeran. Ahora bien, la norma constitucional y el precepto de la convención en cita, al prohibir la usura, no lo hacen de forma limitativa para las convenciones mercantiles, sino de manera general; de ahí que no existe impedimento para que en tratándose de contratos civiles, distintos al de mutuo (en que el Código Civil para el Estado de Michoacán, en sus artículos 1555 y 1556, sí establece un parámetro para determinar en qué casos la tasa de interés pactada es usuraria), en los que también se puede dar la usura, el juzgador -en el ámbito de su competencia- realice una interpretación conforme de la ley civil, con la Constitución Federal y la Convención Americana sobre Derechos Humanos para determinar si los intereses moratorios pactados son usurarios o no, de ser así, reducirlos prudencialmente, atendiendo a los aspectos especificados en las jurisprudencias aludidas.”

Por su parte, el artículo 174 párrafo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dispone que el cálculo de intereses se cubrirá conforme a lo pactado por las partes y sólo a falta de ello, operará el tipo legal, dispositivo que ha sido materia de interpretación por parte de la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, en la jurisprudencia **47/2014**, visible en la página 402 del Libro 7, Junio de 2014, Tomo I, Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, cuyo rubro y texto a la letra dice:

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



PODER JUDICIAL  
— TAMAULIPAS —

*además, debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.”*

De dicho criterio, resalta la interpretación relacionada con la permisión de acordar intereses, así como los parámetros guía que deberán considerarse para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés, haciéndose hincapié conforme a dicho criterio, que ésta facultad no es ilimitada, sino que tiene como límite, que una parte no obtenga, en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; así las cosas, considerando que la autoridad judicial tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano de la parte demandada a no sufrir usura, de conformidad con el artículo 1º párrafo tercero de la Constitución Federal y del diverso 21 punto 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, éste órgano jurisdiccional considera necesario analizar de oficio a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, si el pacto de intereses es usurario, esto aun y cuando no lo haya solicitado la parte demandada pues la autoridad jurisdiccional debe adquirir convicción de oficio respecto de si el pacto de intereses es o no usurario, acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, y para el caso de que lo fuere, debe proceder, también de oficio a inhabilitar esta condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida.

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

**“PAGARÉ. AUN CUANDO EL JUICIO SE SIGA EN REBELDÍA, EL JUZGADOR TIENE LA OBLIGACIÓN DE PROTEGER Y GARANTIZAR OFICIOSAMENTE EL DERECHO HUMANO DEL ENJUICIADO A NO SUFRIR USURA. En la jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en su Gaceta, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 402, de título y subtítulo: “PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”, la Primera Sala de la Suprema Corte de**

*Justicia de la Nación consideró que si el juzgador advierte que la tasa de intereses consignada en un pagaré es notoriamente excesiva, puede reducirla oficiosamente y prudencialmente, valorando las circunstancias particulares del caso y las actuaciones que tenga para resolver. Asimismo, enunció los siguientes parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter excesivo del rédito: a) el tipo de relación entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto; e) el plazo; f) la existencia de garantías para el pago; g) las tasas bancarias de interés para operaciones similares a las analizadas; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Ahora bien, la falta de contestación de la demanda no constituye un impedimento jurídico para analizar los referidos parámetros, porque, aunque el juicio se siga en rebeldía, el juzgador tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano del enjuiciado a no sufrir usura, de conformidad con los artículos 1o., párrafo tercero, de la Constitución Federal y 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Además, la falta de contestación de la demanda tampoco es un obstáculo práctico para que el juzgador conozca algunos de los referidos parámetros, pues aquellos que consistan en circunstancias particulares del caso (relación entre las partes; calidad de los sujetos; actividad del acreedor; destino, monto, plazo y garantías del crédito), pueden quedar revelados a través de los datos contenidos en la demanda y sus anexos, mientras que los relativos a indicadores financieros (tasas de interés bancarias y variación del índice inflacionario nacional), pueden constituir hechos notorios que no requieren de planteamientos ni pruebas de las partes, por encontrarse difundidos mediante publicaciones impresas o electrónicas oficiales.”*

Por tanto, con base en lo anteriormente manifestado, quien esto resuelve, utilizará como criterio orientador las jurisprudencias invocadas en líneas anteriores para determinar si la **tasa de interés ordinario** a razón del **6.9% anual (seis punto nueve por ciento)** e **intereses moratorios** a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, resulta usuraria, por lo que se procede a analizar las circunstancias del caso que nos ocupa.

De la lectura y estudio de las constancias que Integran el expediente, se advierte que en el contrato base de la acción consistente en la **Copia certificada** por la Directora de la Oficina del Registro Público en Matamoros, adscrita a la Dirección General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas del **Primer Testimonio del Instrumento Público \*\*\*\*\*** de fecha 23 de mayo de 2003, basada ante la fe de la Licenciada **\*\*\*\*\***, Notario Público **\*\*\*\*\*** con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, y que contiene en lo que aquí interesa: **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON COSNTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, y por el cual el **\*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*”** otorgó a la demandada **\*\*\*\*\*** un crédito por 139.9467 VSMM, para la



## PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

adquisición del inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca, monto que se pagaría a un plazo de 30 años de pagos efectivos, o sea 360 amortizaciones mensuales y consecutivas, para la amortización del crédito otorgado, así como los intereses ordinarios a razón de la tasa anual del 6.9% y que en caso de mora, se calcularían los intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual del 9%, que el crédito fue concedido para el pago de vivienda, inmueble que fue hipotecado como garantía del pago del crédito, que las partes podrán dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de la acreditada sin necesidad de declaración judicial en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en el contrato en cuestión.

De igual forma, debe considerarse como hecho notorio, que de la lectura de la página oficial del Diario Oficial de la Federación, fuente: Banco de México con información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, en la página <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=es> se desprende que el Banco de México dio a conocer que la tasa de interés de crédito a los hogares (tasas y precios de referencia) indicando que **tratándose de créditos hipotecarios era de 11.30 y máximo 17.50** (éstas últimas asociadas al costo anual total), aclarando que el CAT de acuerdo con la definición que otorga el Banco de México en su página oficial, es un indicar del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e incluso de productos diferentes con el fin de informar al público y promover la competencia, mismo que incorpora todos los elementos que determinan el costo de un crédito, como son: la tasa de interés, las comisiones, primas de seguro que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, excepto el IVA aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad y frecuencia de pago.

De ahí que si en el **contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, base de la acción, se pactó entre las partes en su **cláusula tercera** del contrato base de la acción, que el **interés ordinario** sería a una **tasa anual que fluctuará del 6.9% debe decirse**, que dicho pacto **no es usurero**, ya que **se encuentra por debajo del interés mínimo del 11.30%** establecido en los parámetros contemplados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada.

Para lo anterior, se tomó en cuenta el acreditamiento del tipo de relación entre las partes, la calidad de los sujetos que intervinieron en la

suscripción del contrato de otorgamiento de crédito base de la acción, la finalidad del crédito, el monto, el plazo, la existencia de garantías para el pago, como parámetros guía que permiten concluir, como ya se dijo, que la tasa ordinaria pactada entre las partes no es usuraria confirmándose el pago de los intereses ordinarios pactados en la medida del contrato, sin que por otro lado aparezca probado que se haya abusado de la inexperiencia o necesidad pecuniaria de la demandada.

Igual consideración deberá prevalecer, respecto al pacto de **intereses moratorios**, los que **se estiman no resultan desproporcionados**, conforme a la **cláusula quinta, estipulación número 3), párrafo segundo** del contrato base de la acción, en la que se estableció que el acreditado pagaría al **\*\*\*\*\*** intereses moratorios en caso de omisión del pago de las amortizaciones, a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, la que como se dijo no se considera desproporcionada en la época de concertación, pues la misma, con independencia que sea como consecuencia del incumplimiento de una obligación, se encuentra por debajo del parámetro del interés máximo a que hemos hecho referencia, proporcionados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada, para los créditos de vivienda.

En tal virtud, se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula tercera** del contrato base de la acción, a razón del **6.9% anual (seis punto nueve por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

De igual modo, se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula quinta, estipulación número 3), párrafo segundo** del contrato base de la acción, a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; ello previa regulación incidental de las cantidades ilíquidas, en ejecución de sentencia, de conformidad con el 655 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, y tomando en consideración que la acción del presente juicio versa sobre acciones de condena, respecto de la cual resulto vencida la parte demandada **\*\*\*\*\***, se le condena a pagar los **gastos y costas procesales** con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación en vía incidental se realice.



## PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

De otra parte, se le concede a la parte demandada \*\*\*\*\*, un término de **CINCO DÍAS** para que de **cumplimiento voluntario** a la presente sentencia, contado a partir de la fecha en que la presente resolución sea susceptible de ejecución, **apercibida de ejecución forzosa** en caso de desacato a la presente determinación judicial, para lo cual se procederá al remate del bien inmueble dado en garantía en el contrato de crédito base de la acción, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 540, 647 y 648 del Código de Procedimientos Civiles.

Por otra lado, se agrega que sirve a éste Tribunal para decretar la procedencia del presente asunto, el criterio sostenido por la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, al resolver el toca número 350/2019 de fecha veintiséis (26) de octubre de dos mil veinte (2020), y que deriva del diverso expediente número 00267/2019 del índice de éste mismo Juzgado.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 105 fracción III, 106, 109, 118 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:-

### RESUELVE

**PRIMERO:- HA PROCEDIDO el JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la **Licenciada \*\*\*\*\***, Apoderada General para pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*”, en contra de \*\*\*\*\* , toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada dio contestación a la demanda instaurada en su contra sin acreditar sus excepciones.

**SEGUNDO:-** En consecuencia, se decreta judicialmente el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo para el pago del crédito consignado expresamente por el \*\*\*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\* , en su calidad de parte acreditada, en el instrumento que obra exhibido como documento base de la acción, ejercitada por los motivos y consideraciones legales señaladas en el considerando tercero de ésta sentencia.

**TERCERO:-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** la cantidad de **139.9467 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal**, que resulte **a partir del mes de Septiembre de dos mil diecinueve (2019) a noviembre de dos mil veinticuatro (2024), fecha de saldo al corte en que se expide la certificación de adeudos realizada por el \*\*\*\*\***, **que en ejecución de sentencia se cuantifique.**

**CUARTO:-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* a pagar por

concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS** y los que se sigan **venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula tercera** del contrato base de la acción, a razón del **6.9% anual (seis punto nueve por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

**QUINTO:-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\*** a pagar por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS** y los que se sigan **venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula quinta, estipulación número 3), párrafo segundo** del contrato base de la acción, a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; ello previa regulación incidental de las cantidades ilíquidas, en ejecución de sentencia, de conformidad con el 655 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**SEXTO:-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\***, a pagar los **gastos y costas procesales** generadas a favor de la parte actora, con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación en vía incidental en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO:-** Se concede a la parte demandada **\*\*\*\*\*** un término de **CINCO DÍAS** para que de **cumplimiento voluntario** a la presente sentencia, contado a partir de la fecha en que la presente resolución sea susceptible de ejecución, **apercibida de ejecución forzosa** en caso de desacato a la presente determinación judicial, para lo cual se procederá al remate del bien inmueble dado en garantía en el contrato de crédito base de la acción.

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

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES y CÚMPLASE.-** Así lo resolvió y firmó electrónicamente la **Ciudadana Licenciada MARTHA LETICIA TRONCOSO CORDERO**, Jueza del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, actuando en forma legal asistido del **Ciudadano Licenciado JOSÉ ÁNGEL LEAL GARCÍA**, Oficial Judicial “B” en funciones de Secretario de Acuerdos por



**PODER JUDICIAL**  
— TAMAULIPAS —

Ministerio de Ley, con quien actúa en los términos del artículo 105 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, quienes firman de manera electrónica, con base en los Artículos 2, Fracción I, y 4 de la Ley de la Firma Electrónica Avanzada del Estado de Tamaulipas, y en atención al punto Décimo Octavo del Acuerdo General 15/2020 de fecha treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020), emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado de Tamaulipas; se autoriza, firma electrónicamente y **DA FE.-**

**Licenciada Martha Leticia Troncoso Cordero**  
**Jueza del Juzgado Segundo de Primera Instancia**  
**de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado**

**Licenciado José Ángel Leal García.**  
**Oficial Judicial B en Funciones de Secretario**  
**de Acuerdos por Ministerio de Ley.**

Enseguida se publicó la resolución en la lista del día dentro del expediente número \*\*\*\*\*.- **CONSTE.**  
**L´MLTC / L´JALG /L´RMV.\***

***El Licenciado(a) ROSALBA MEDINA VILLANUEVA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (065) dictada el (MARTES, 11 DE FEBRERO DE 2025) por el JUEZ, constante de (15) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.***

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