



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA No. 621/2024

En la Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, **(30) treinta de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente judicial **980/2023**, relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral denominada ******* "*****"** por conducto del **Licenciado *******, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de dicha persona moral, y continuado por la Licenciada *********, en contra de *********, y:

RESULTANDO

Primero:- Mediante escrito recibido el **(05) cinco de diciembre de dos mil veintitrés (2023)**, compareció el **Licenciado *******, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada ******* "*****"**, y continuado por la Licenciada *********, promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO** en contra de *********, de quienes reclama las siguientes prestaciones:

"[...] A. El vencimiento anticipado DEL "OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA" en atención a los hechos que narrare más adelante en el Capítulo respectivo, y la consecuente declaración judicial para que este H. Tribunal así se pronuncie y sentencie que ha procedido y ha lugar a dar por vencido anticipadamente dicho contrato.

B. Como consecuencia de la declaración anterior el pago de la cantidad de hasta por 111.3760 (CIENTO ONCE PUNTO TRES MIL SETECIENTOS SESENTA) VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL, menos en su caso los pagos que haya realizado la parte demandada, lo cual será cuantificado en ejecución de sentencia, acorde con la jurisprudencia obligatoria, que más adelante se transcribe en el capítulo de hechos.

Es pertinente señalar que, al haberse pactado este crédito en una unidad de referencia, por lo tanto, en la sentencia que se dicte en el presente juicio se deberá condenar a la parte demandada a cubrir a la actora conforme al valor actualizado a la fecha en que se verifique el pago de la totalidad del saldo adeudado, toda vez que en la Cláusula SEGUNDA DEL CREDITO" del "OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA" en el apartado de CLAUSULAS FINANCIERAS, contrato base de la

acción se pactó que el saldo del crédito se incrementaría en la misma proporción que aumente el salario mínimo en el D.F (hoy Ciudad de México), por lo que se cuantificará en stapa de ejecución de sentencia de acuerdo al valor que resulte menor entre el salario mínimo unidad de medida y actualización (UMA) A LA FECHA DEL PAGO.

C. El pago de los intereses ordinarios generados y que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio sobre saldos insolutos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula CUARTA "INTERES" del "OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA" en el apartado de CLAUSULAS FINANCIERAS, del contrato base de la acción, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

D. El pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se continúen generando hasta la total de liquidación del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia para lo cual se tendrá como salario mínimo general vigente en la Ciudad de México el que haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos en la época de la ejecución, como se pactó en la Cláusula SEXTA "AMORTIZACION" del "OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA" en el apartado de ESTIPULACIONES en el PUNTO 3, la cual declaró el ahora demandado conocer y aceptar ajustarse a ella para efectos del contrato que nos ocupa, tal y como se aprecia en la escritura pública que aquí acompaño.

E. El pago de las actualizaciones de todas y cada una de las prestaciones que pretendo hacer valer, derivadas del incremento al salario mínimo para el Distrito Federal (actualmente CIUDAD DE MEXICO) que sea aprobado por la Comisión Nacional de Salarios Minimos para el año en que sea ejecutable la sentencia que se dicte en el presente juicio, mismo que evidentemente irá aumentando anualmente y a lo cual se obligó el demandado ya que acepto las CLAUSULAS del "OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA".

F. En caso de no verificarse el pago de todas y cada de las prestaciones aquí reclamadas solicito la declaración de hacer efectiva la garantía hipotecaria materia de la Cláusula UNICA de "HIPOTECA" dentro del "OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA", del referido contrato para el caso de ser condenado y que no pague en el término de ley..."

Hizo cita de las disposiciones legales que estimó aplicables, y concluyó con puntos petitorios y acompaño la documentación conducente.

Segundo.- Por auto de fecha **(08) ocho de diciembre 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

contestara la demanda enderezada en su contra, si así conviniera a sus intereses.

Tercero.- Consta en autos que mediante constancia actuarial de fecha (02) dos de abril de dos mil veinticuatro (2024), se dio cabal cumplimiento al auto de radicación procediendo al debido emplazamiento a la parte demandada *********, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

Cuarto.- Mediante auto de fecha **(18) dieciocho de abril de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a la **parte demandada *******, dando **contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra**, para lo cual manifestaron lo siguiente:

“...Que ocurro por este ocuro, en tiempo y forma, a dar contestación la demanda instaurada en mi contra por conducto del Apoderado Legal del Instituto De Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (*********), misma que vierte de la siguiente forma:

CONTESTACION A LAS PRESTACIONES

1.- A la prestación con el inciso A me permito señalar que improcedente, toda vez que no hay lugar a su petición, ya que el presente juicio no encuadra en ninguna de las causales de vencimiento anticipado señaladas en el contrato de apertura y crédito simple con garantía hipotecaria que se encuentra agregado en autos como contrato base de la acción; identificado como escritura pública número 2103, protocolizada ante la fe del Lic. *********, Notario Público número 134 de esta ciudad.

2.- A la prestación señalada con el punto B resulta improcedente por las excepciones y defensas que expresare más adelante.

Y en cuanto a lo señalado en el segundo párrafo de la misma de la prestación B, es improcedente por las excepciones y defensas que expresare más adelante.

3.- A la prestación del inciso C resulta improcedente por las excepciones y defensas que expresare más adelante.

4.- A la prestación inciso D resulta improcedente por las excepciones defensas que expresare más adelante.

5.- A la prestación inciso E resulta improcedente por las excepciones defensas que expresare más adelante.

6.- A la prestación inciso F resulta improcedente porque resulta ser anticipada toda vez que es materia de análisis y tendría que ser resuelta en sentencia.

En cuanto al capítulo de Hechos me permito contestarle de siguiente manera:

HECHOS

1.-En cuanto al hecho 1 me permito manifestar que es cierto el hecho que se contesta.

2.- En cuanto el hecho numero 2 me permito manifestar que es cierto el hecho que se contesta.

3.- En cuanto el hecho numero 3 me permito manifestar que es cierto el hecho que se contesta.

4.- En cuanto el hecho numero 4 me permito manifestar que es cierto el hecho que se contesta.

5.- En cuanto el hecho numero 5 me permito manifestar que es cierto el hecho que se contesta.

6.- En cuanto el hecho numero 6 me permito manifestar que es cierto o que se contesta.

7.- En cuanto el hecho numero 7 es cierto el hecho que se contesta.

8.- En cuanto el hecho numero 8 me permito manifestar que es cierto al hecho que se contesta.

9.- En cuanto el hecho numero 9 me permito manifestar que es totalmente cierto el hecho que se contesta.

10.- En cuanto el hecho numero 10 es cierto el hecho que se contesta.

11.- En cuanto el hecho numero 11 me permito manifestar que el hecho que se contesta es cierto.

12.- En cuanto el hecho numero 12 me permito manifestar que es improcedente lo reclamado por la parte actora, si bien es cierto he dejado de cubrir mas de 3 pagos consecutivos de mi crédito, la parte actora es omisa en señalar la fecha de mi primer incumplimiento por lo que me permito y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO, que en fecha 09 de noviembre del 2016 deje ser empleada de la empresa COMPONENTES UNIVERSALES DE MATAMOROS, y des pues de ser dado de baja deje de cumplir con mis aportaciones a la parte actora a partir del mes de diciembre del 2016, enero, febrero, marzo del 2017, y los mese subsecuentes hasta mayo de 2029, por lo que fue a partir de marzo de 2017 mi tercer incumplimiento, fecha en la que la parte actora, estuvo en actitud de realizar su reclamo de cumplimiento anticipado el cual no realizo hasta el 8 de diciembre del 2023 fecha en la que fue admitido el presente juicio, todo lo anterior lo acredito con la Constancia de semanas cotizadas en el IMSS misma que agrego a la presente contestación; documento que en caso de ser objetado por la contraria solicito su perfeccionamiento mediante cotejo o compulsas de este con su original que obra en los archivos en la Subdelegación del Instituto Mexicano del Seguro Social ubicado en Avenida Álvaro Obregón y calle dos esquina, Colonia Jardín, C.P. 87330 del plano oficial de esta ciudad.

De acuerdo a lo señalado anteriormente resulta improcedente su reclamación toda vez que de acuerdo al tiempo transcurrido desde el incumplimiento a la fecha que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

fue admitida la demanda existe un lapso de tiempo de más de 6 años.

La prescripción es un medio para liberarse de obligaciones, por el solo transcurso del tiempo, de conformidad con el artículo 1499 del Código Civil Vigente para el Estado de Tamaulipas, y el diverso numeral 1500 del citado ordenamiento determina que pueden prescribir todas las obligaciones que están en comercio. Y bien, la hipoteca es un contrato accesorio que para su existencia depende de una obligación principal, es pues, una garantía en atención a que sirve para asegurar el pago de un crédito y su preferencia. Por tanto, en un contrato de crédito con garantía hipotecaria, las obligaciones derivadas del gravamen, prescriben al mismo tiempo que las del pacto principal, conforme lo dispone los diversos numerales 1508 y 2295 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, esto es, en un plazo de cinco años a partir de que se es exigible la obligación. Es la regla aplicable por virtud de que nuestra legislación no contiene un término específico para la prescripción del contrato que nos ocupa, y que es la base de la acción.

Al efecto, inserto los preceptos del Código Civil invocados para una mayor solidez a la argumentación.

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.

La acción hipotecaria prescribe pues en cinco años contados desde que esta pueda ejecutarse, es decir, desde el momento que la obligación se hace exigible, o, dicho de otro modo, desde que el deudor incumple con ella, y esto se hace patente cuando el fundamento de la acción es precisamente el incumplimiento de la obligación. Queda entonces claro que es a partir de este momento cuando se hace exigible la obligación y consecuentemente el punto de inicio de la contabilidad del plazo de la prescripción. La afirmación anterior se sustenta con el contenido de la Jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema corte de Justicia de la Nación que señala:

Tesis: 1a.JJ. 18/2005 Semanario judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 178668 1 de 1 Primera Sala Tomo XXI, abril de 2005 Pag. 501 Jurisprudencia (Civil)

PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACION DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).

El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez a obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones estable su que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en pago no puede rehusarse

conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en este se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuando comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes.

Contradicción de tesis 121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 18/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco.

El segundo Tribunal Colegiado del Decimonoveno Circuito congruente con la jurisprudencia anterior, sustentó la tesis XIX.20. 34 C. de registro IUS 188710, en la que precisa que el término prescriptivo para la acción hipotecaria es el mismo del de la acción derivada de la obligación principal que garantiza, como al efecto se aprecia en la tesis que se inserta.

Tesis: XIX.20.34 C Semanario Judicial, de la Federación y su Gaceta Novena
Época 188710 1 de 1
Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XIV, Octubre de 2001 Pag. 1071 Tesis Aislada (Civil)

ACCON HIPOTECARIA. SU TERMINO APRESE MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE MISMO DEL DENTERPRETACIÓN DEL ARTICULO 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 contara 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 termino 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 termino de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho computo

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 768/2000. Banco Nacional de México, SA, integrante del Grupo Financiero Banamex Accival, SA de C.V. 31 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Olga Iliana Saldana Duran. Secretaria: Gerardo Marcelino Sánchez Chairez.

Dilucidado que ha sido la institución de la prescripción a la luz de la legislación vigente y la jurisprudencia, así como el plazo para que opere y el inicio de la contabilidad del término, esto es, a partir de que la obligación es exigible, entonces lo importante en el presente juicio es determinar el momento en que la obligación, cuyo incumplimiento motiva la acción hipotecaria se hizo exigible por el acreedor a ***** , es decir, que el momento en que estuvo este en aptitud legal de exigir el incumplimiento.

En términos del artículo 49 primer párrafo de la ley del ***** , las causas de rescisión de los contratos de crédito que otorgue el instituto y por tanto para dar vencidos anticipadamente son las consignadas en esta norma y por las consignadas en los contratos, a saber:

LEY DEL *****

Artículo 49.-

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

Cabe hacer mención que la parte actora es omisa al señalar la fecha del incumplimiento que pretende reclamar y con esto lo único que pretende es confundir al juzgador con los hechos falsos que manifiesta

13.- En cuanto el hecho número 13 es totalmente falso el hecho que se contesta, toda vez que la parte actora no exhibe documentación que acredite su dicho.

De las manifestaciones de la demanda instaurada en mi contra me permito manifestar las siguientes EXCEPCIONES:

A).- EXCEPCION DE PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA.

La prescripción es un medio para liberarse de obligaciones, por el solo transcurso del tiempo, de conformidad con el artículo 1499 del Código Civil Vigente para el Estado de Tamaulipas, y el diverso numeral 1500 del citado ordenamiento determina que pueden prescribir todas las obligaciones que están en comercio. Y bien, la hipoteca es

un contrato accesorio que para su existencia depende de una obligación principal, es pues, una garantía en atención a que sirve para asegurar el pago de un crédito y su preferencia. Por tanto, en un contrato de crédito con garantía hipotecaria, las obligaciones derivadas del gravamen, prescriben al mismo tiempo que las del pacto principal, conforme lo dispone los diversos numerales 1508 y 2295 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, esto es, en un plazo de cinco años a partir de que se es exigible la obligación. Es la regla aplicable por virtud de que nuestra legislación no contiene un término específico para la prescripción del contrato que nos ocupa, y que es la base de la acción.

Al efecto, inserto los preceptos del Código Civil invocados para una mayor solidez a la argumentación.

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.

La acción hipotecaria prescribe pues en cinco años contados esta pueda ejecutarse, es decir, desde el momento que la obligación se hace exigible, o, dicho de otro modo, desde que el deudor incumple con ella, y esto se hace patente cuando el fundamento de la acción es precisamente el incumplimiento de la obligación. Queda entonces claro que es a partir de este momento cuando se hace exigible la obligación y consecuentemente el punto de inicio de la contabilidad del plazo de la prescripción. La afirmación anterior se sustenta con el contenido de la Jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema corte de Justicia de la Nación que señala:

Tesis: 1a.U. 18/2005 Semanario judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 178668 1 de 1 Primera Sala Tomo XXI, abril de 2005 Pag. 501 Jurisprudencia (Civil)

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO 10 元 ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).

El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en este se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuando comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes.

Contradicción de tesis 121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 18/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco.

El segundo Tribunal Colegiado del Decimonoveno Circuito congruente con la jurisprudencia anterior, sustentó la tesis XIX.20. 34 C. de registro IUS 188710, en la que precisa que el termino prescriptivo para la acción hipotecaria es el mismo del de la acción derivada de la obligación principal que garantiza, como al efecto se aprecia en la tesis que se inserta.

Tesis: XIX.20.34 C Semanario Judicial. de la Federación y su Gaceta Novena

Época 188710 1 de 1 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XIV, Octubre de 2001 Pag. 1071 Tesis Aislada (Civil)

ACCÓN HIPOTECARIA. SU TERMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTICULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS). 20

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 contara 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 termino 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 termino de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho computo

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 768/2000. Banco Nacional de México, SA, integrante del Grupo Financiero Banamex Accival, SA de C.V. 31 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Olga Iliana Saldana Duran. Secretaria: Gerardo Marcelino Sánchez Chairez.

Dilucidado que ha sido la institución de la prescripción a la luz de la legislación vigente y la jurisprudencia, así como el plazo para que opere y el inicio de la contabilidad del término, esto es, a partir de que la obligación es exigible, entonces lo importante en el presente juicio es determinar el momento en que la obligación, cuyo incumplimiento motiva la acción hipotecaria se hizo exigible por el acreedor a *********, es decir, que el momento en que estuvo este en aptitud legal de exigir el incumplimiento.

En términos del artículo 49 primer párrafo de la ley del *********, las causas de rescisión de los contratos de crédito que otorgue el instituto y por tanto para dar vencidos anticipadamente son las consignadas en esta norma y por las consignadas en los contratos, a saber:

LEY DEL *****

Artículo 49.-

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

Y bien, la cláusula DECIMA TERCERA, de la escritura pública CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO del contrato de crédito contenido en escritura pública número 2103, protocolizada ante la fe del Lic. Edgar Amoldo García Villanueva notario público número 134 de esta ciudad, celebrado entre el suscrito trabajador y El *********, anexo por el actor en su escrito inicial de demanda, precisa que se dará por vencido anticipadamente el contrato de crédito si:

Clausula DECIMA TERCERA denominado CAUSAS DE RESCISION:

1). Si el trabajador deja de cumplir, por causas imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las cuotas de las amortizaciones del crédito, hecha la salvedad de las prórrogas previstas en la cláusula octava del presente capítulo.

En esa tesitura, la obligación es exigible y por tanto el momento oportuno para reclamar la rescisión anticipada del contrato cuando el acreditado (el trabajador) no realice puntual e íntegramente, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año.

Ahora bien, anexo como prueba documental la constancia de semanas ANSTANCIA cotizadas del IMSS, se obtiene que la suscrita dejo de cumplir su obligación de pago a partir del 09 de noviembre del 2016 fecha en que deje de ser empleada



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

de la empresa COMPONENTES UNIVERSALES DE MATAMOROS, y después de ser dada de baja deje de cumplir con mis aportaciones a la parte actora a partir del mes de diciembre del 2016, enero, febrero y marzo del 2017, fue mi tercer incumplimiento en el mes de marzo del 2017, fecha en la que la parte actora, estuvo en actitud de realizar su reclamo de cumplimiento anticipado el cual no realizo hasta el 8 de diciembre del 2023, lo que acredito con la Constancia de semanas cotizadas en el IMSS; documento que en caso de ser objetado por la contraria solicito su perfeccionamiento mediante cotejo o compulsas de este con su original que obra en los archivos en la Subdelegación del Instituto Mexicano del Seguro Social ubicado en avenida Álvaro obregón y calle dos esquina, colonia jardín, C.P. 87330 del plano oficial de esta ciudad. A partir de la misma fecha la antes mencionada se origina el incumplimiento al contrato original base de la acción (escritura) y sus anexos.

De lo señalado en el párrafo anterior me permito precisar que la suscrita no realizo los pagos correspondientes a partir de la fecha señalada en el párrafo anterior, por ende se acumularon más de dos pagos consecutivos en un año y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD me permito manifestar que no realice ninguna solicitud de prórroga por escrito al ***** como lo estipula el artículo 41 de la ley del ***** (*****) la cual me permito transcribir.

LEY DEL *****

Artículo 41.- El trabajador tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada, a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda, misma que podrá o no ser parte de conjuntos habitacionales financiados con recursos de dicho Fondo.

Cuando un trabajador hubiere recibido crédito del instituto éste le otorgará a partir de la fecha en que haya dejado de percibir ingresos salariales, prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios. Para tal efecto, el trabajador acreditado deberá presentar su solicitud al Instituto dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales. Durante dichas prórrogas s los pagos de principal y los intereses se generen se capitalizarán al saldo insoluto del crédito. En caso de que el trabajador no solicite la prórroga en el plazo de 30 días, ésta no se le autorizará.

Las prórrogas que se otorguen al trabajador de conformidad con el párrafo anterior no podrán ser mayores de doce meses cada una, ni exceder en su conjunto más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral.

En caso de que hayan transcurrido treinta años contados a partir de la fecha de otorgamiento del crédito, el Instituto lo liberará del saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos del trabajador o por prórrogas concedidas.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado a partir del mes de marzo del 2017 me encuentro en lo señalado por la causal décimo tercera del contrato base de la acción (causal de causas de rescisión).

Es a partir del día siguiente del tercer pago no realizado puntual e íntegramente el ***** estuvo en aptitud legal de

exigir el cumplimiento de la obligación y de pedir la rescisión del contrato y dar por terminada anticipadamente el mismo, por lo tanto, a partir de ese momento dio comienzo el plazo de la prescripción, de ese día a la fecha de la radicación de la demanda, el 08 de diciembre del año dos mil veintitrés, habían transcurrido más de 6 años, y por tanto sobrepasado el plazo de cinco años necesarios para operar la prescripción de la acción hipotecaria.

Esta excepción en especial la hago hacer valer a mi favor, toda vez que la ahora actora en ningún momento hizo valer en tiempo y forma lo señalado en el numeral 1516 del Código Civil vigente para el estado de Tamaulipas...”

Quinto.- Mediante auto de fecha **(17) diecisiete de mayo 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.

Sexto.- Por auto de fecha **(04) cuatro de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a la **parte actora** ofreciendo probanzas de su intención.

Por auto de fecha **(05) cinco de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a la **parte demandada** ofreciendo probanzas de su intención.

Por auto de fecha **(26) veintiséis de junio del año en curso**, se tuvo a la **parte demandada** formulando los alegatos de su intención.

Por auto de fecha **(26) veintiséis de junio del año en curso**, se tuvo a la **parte actora** formulando los alegatos de su intención.

Finalmente por auto de **(17) diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro**, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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.

Segundo.- 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.

Tercero.- 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 **Licenciado *******, comparece en nombre y representación de la persona moral denominada *********, cuya personalidad acredita con la copia certificada por el **Licenciado *******, notario público número 38 con residencia en Querétaro, Querétaro, del **Instrumento número 140,878 (ciento cuarenta mil ochocientos setenta y ocho, libro tres mil setecientos nueve (3,709)**, de fecha (02) dos de mayo de dos mil veintidós (2022), pasado ante la fe del **Licenciado *******, Titular de la Notaría Pública número doscientos diecisiete (217) de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría número sesenta, cuyo titular es el Licenciado ********* con residencia en la Ciudad de México; por el cual el representante de dicho Instituto, otorga al promovente entre otros, Poder General para Pleitos y Cobranzas, para 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 derecho habientes; 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

Cuarto.- Señalan los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, en lo que aquí interesa que:-

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 114.- En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.

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

Quinto.- Ahora bien, de otra parte el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, establece lo siguiente:-

ARTÍCULO 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.

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 **Licenciado *******, 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:-

ARTÍCULO 530.- Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.

ARTÍCULO 531.- “Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos:

I.- Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y,

II.- Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.

ARTÍCULO 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 sumario. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de excepciones.

ARTÍCULO 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:-

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 2282.- Sólo puede hipotecar el que puede enajenar.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 2294.- La hipoteca sólo puede otorgarse en escritura pública.

CUARTO.- Atento a los dispositivos antes transcritos, la **parte actora** adjuntó a su **escrito inicial** los siguientes documentos:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

1).- **Copia certificada** por el **Licenciado *******, notario público número 38 con residencia en Querétaro, Querétaro, del **Instrumento número 140,878 (ciento cuarenta mil ochocientos setenta y ocho, libro tres mil setecientos nueve (3,709)**, de fecha (02) dos de mayo de dos mil veintidós (2022), pasado ante la fe del **Licenciado *******, Titular de la Notaría Pública número doscientos diecisiete (217) de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría número sesenta, cuyo titular es el Licenciado ***** con residencia en la Ciudad de México; por el cual el representante 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;

2).- **Copia certificada** por el **Licenciado *******, notario público número 38 con residencia en Querétaro, Querétaro, de la **escritura número dos mil ciento tres (2,103)**, volumen Octagésimo Tercero, de fecha (01) uno de junio de dos mil cuatro (2004), del protocolo a cargo del Licenciado ***** , Notario Público número 134 con residencia en Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrada por el ***** **EN LO SUCESIVO EL “*****”** en su carácter de **“ACREEDOR”** y por la otra parte en calidad de deudor **“EL TRABAJADOR” ******* , quedando debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, inscrita bajo los siguientes datos de registro Sección ***** , Número ***** , Legajo ***** , de fecha 28 de enero de 2005 **del municipio de Matamoros, Tamaulipas.**

3.- **Documental** consistente en la **certificación de adeudos**, con fecha de emisión **cuatro de noviembre de dos mil veintitrés**, autorizado por el Licenciado ***** , en su carácter de Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del ***** .

4.- Copia certificada Declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmueble, expedido por la Dirección de Catastro de la Presidencia Municipal de Matamoros, Tamaulipas.

5.- Copia certificada en Manifiesto de propiedad, de fecha doce de julio de dos mil cuatro, a nombre de *********, expedido por la Dirección de Catastro de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

6.- Copia certificada de la Solicitud de crédito, de fecha dieciséis de febrero de dos mil cuatro, firmada por *********, expedida por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.

7.- Copia certificada de la carta patronal a nombre de *****, de fecha nueve de febrero de dos mil cuatro, expedida por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.

8.- Copia certificada del avalúo de inmueble con fecha de impresión veintisiete de marzo de dos mil cuatro, expedido por el Arquitecto *********.

Documentos que tienen valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 325, 397, 329 y 330 del código procesal civil del Estado.

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

1).- Instrumental de actuaciones.- consistente en todo lo actuado y por actuarse en cuanto beneficie a los intereses de la actora de este juicio.

Probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

2).- Presuncional legal y humana.- consistente en todo lo que favorezca a los intereses de su representado *********, y que de las cuales integran el presente juicio en que se actúa.

Probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por otro lado, la **parte demandada ofreció las siguientes probanzas.**

1.- Documental Pública consistente en constancia de semanas cotizadas del Instituto Mexicano del Seguro Social, con fecha de emisión del reporte catorce de abril de dos mil veinticuatro, a nombre de *********.

Documentos que tienen valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 325, 397, 329 y 330 del código procesal civil del Estado.

2.- Informe de autoridad a cargo de la Subdelegación del Instituto Mexicano del Seguro Social de esta ciudad, con número de oficio *********, de fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, mediante el cual informa que:

“En atención a su misiva recibida en la fecha 28 de Agosto del actual, con el número de oficio: 906, Expediente: 00980/2023, en el cual solicita reporte de la constancia de semanas cotizadas de IMSS de la C. *** con CURP ***** y NSS *******

En mérito de lo expuesto y con fundamento en el artículo 8 de la Constitución General y 22 de la Ley del seguro social, me permito informar a usted que se llevó a cabo una búsqueda exhaustiva en la base de datos existentes en el Departamento de Afiliación-Vigencia y las Subdelegaciones dependientes de la misma, la cual a su vez informan lo siguiente:

ADJUNTO CONTANCIA DE SEMANAS COTIZADAS EN EL IMSS de la C. ***.**

Sin otro particular, me despido enviándole un cordial saludo...”

Al anterior medios de prueba se le concede valor probatorio en términos de los numerales 382, 383 y 412 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

3.- Presuncional legal y humana.- consistente en todo lo que favorezca al promovente y perjudique a los de la contraria.

Probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

4.- Instrumental de actuaciones.- consistente en todo lo actuado dentro del presente juicio que favorezca al promovente y perjudique a los de la contraria.

Probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

QUINTO:- Por otra parte y tomando en consideración que el demandado *********, mediante su respectivo escrito de contestación hizo valer **EXCEPCIONES**, que de conformidad con los numerales 113 y 239 el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que refiere que 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.



Virtud a ello se procede al estudio de las excepciones que la parte demandada *********, expone, y para iniciar el análisis se transcribe la primera:

A).- EXCEPCION DE PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA.

La prescripción es un medio para liberarse de obligaciones, por el solo transcurso del tiempo, de conformidad con el artículo 1499 del Código Civil Vigente para el Estado de Tamaulipas, y el diverso numeral 1500 del citado ordenamiento determina que pueden prescribir todas las obligaciones que están en comercio. Y bien, la hipoteca es un contrato accesorio que para su existencia depende de una obligación principal, es pues, una garantía en atención a que sirve para asegurar el pago de un crédito y su preferencia. Por tanto, en un contrato de crédito con garantía hipotecaria, las obligaciones derivadas del gravamen, prescriben al mismo tiempo que las del pacto principal, conforme lo dispone los diversos numerales 1508 y 2295 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, esto es, en un plazo de cinco años a partir de que se es exigible la obligación. Es la regla aplicable por virtud de que nuestra legislación no contiene un término específico para la prescripción del contrato que nos ocupa, y que es la base de la acción.

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 contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y ésta 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 al demandado *********.

Por su parte la demandada en su escrito de contestación manifestó que es cierto que firmó el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, con el ******* (*****)**, y que ha dejado de pagar las amortizaciones, desde el mes de diciembre de dos mil dieciséis.

De manera previa a exponer las consideraciones que soportan la afirmación de la prescripción y con el propósito de contextualizar la materia litigiosa base de la excepción, debe partirse que la demandada ejerce esta con base lo pactado con la actora en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha uno de junio del año dos mil cuatro.

Si en el juicio cuya resolución nos ocupa; en el que el demandado dejó de pagar desde el mes de diciembre de dos mil dieciséis, fecha que se hizo exigible; y ante el incumplimiento del pago de las amortizaciones referidas; esto es, cinco años, contados desde que la obligación pudo exigirse, para que se extinguiera el derecho de pedir su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 1508 del Código Civil, existiendo en autos la interrupción dicha prescripción, en términos del ordinal 1516 del citado ordenamiento, lo que se acredita con la certificación de adeudos, de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintitrés, expedido por el licenciado *****, Gerente del Área Jurídico del *****.

Por todo ello este tribunal considera que no se encuentran acreditados los elementos necesarios para la presente acción de prescripción negativa; a 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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..."

Ahora bien, la afirmación de que se encuentra acreditada la acción descansa en el hecho de que la acreditada afirma un hecho negativo. En efecto, señala que no ha pagado las amortizaciones del crédito otorgado en la forma y periodicidad en que se obligó.

Como es de conocimiento general, los hechos negativos sustanciales no se prueban por quien los afirma (a menos de que su afirmativa envuelva una afirmación, lo cual no es el caso); sino que, la carga de probar que aquel hecho negativo afirmado es falso, corresponde a la contraparte del que sostiene la negación.

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 diciembre de dos mil dieciséis, es decir, iniciando el término para que operara la prescripción negativa a partir de diciembre de dos mil dieciséis, sin haber cubierto el pago; y subsecuentes, es que han pasado más de cinco años; actualizándose ante tal omisión la rescisión de contrato; así como el vencimiento anticipado.

Debe de precisarse, que una de las causales pactadas es que, en caso de incumplimiento de dos amortizaciones consecutivas o tres no consecutivas en el curso de un año operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado por la falta de pago; por lo que, no está controvertido en este juicio, que con motivo de un crédito se le asignó al actor el inmueble referido; lo cual la parte demandada aduce que tal omisión fue desde el mes de diciembre de dos mil dieciséis.

Expuesto lo que antecede, y ya propiamente atendiendo al verdadero punto de litigio, inicialmente cabe apuntar que de conformidad con los artículos 1508, 2295 y 2335 fracción VII del Código Civil del Estado, se desprenden dos elementos constitutivos de la acción de prescripción negativa planteada por la parte actora, que son los siguientes:

El incumplimiento de las obligaciones contraídas; y,

El transcurso del tiempo fijado previamente en la ley.

Derivado de lo anterior cuando se ejerce la prescripción negativa se desprende de manera clara 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.

En ese sentido si bien es cierto que el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, dispone que la carga de las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones y que la fracción I del artículo 274 del mismo ordenamiento señala que el que niega está obligado solo a probar cuando la negativa sea un elemento constitutivo de su acción, dicha regla general no es aplicable para el caso de la prescripción negativa, tanto porque se apoya en el hecho de que el acreedor de una obligación no ha exigido el cumplimiento de la obligación por determinado tiempo.

Lo anterior implica que, se le atribuye al acreedor demandado una conducta de abstención o negativa; que no es propia del actor, como porque la ley sustantiva al configurar la figura de la prescripción negativa estableció una presunción a favor del deudor en el sentido de que la falta de cumplimiento proviene de la inactividad del acreedor, por lo cual si la enjuiciante hace valer las consecuencias de la expiración en un plazo que da lugar a que no sea exigible la obligación, solo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

acreedor debe de demostrar que si requirió el pago o se actualizó algunos de los casos de la interrupción de la prescripción contemplados en el mismo ordenamiento legal.

Requisitos anteriores se encuentran debidamente justificados, toda vez que la parte demandada, fundó su excepción en que a partir del mes de diciembre de dos mil dieciséis, dejó 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 aquél 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 cuya recta interpretación podemos establecer, que los días que deberán computarse para la actualización de la prescripción negativa serán naturales y no hábiles; ello, debido a que de la literalidad del numeral en comento se colige, que el legislador estableció “años” y no “días”, entonces, éste periodo debe integrarse con días naturales, dado que no es concebible su integración exclusivamente con días hábiles, pues los años, necesariamente, incluyen días en los que los tribunales están inactivos; en consecuencia, el cómputo de los 5 (cinco) años deberá efectuarse sobre días naturales.

Superado lo anterior, y a fin de que este Tribunal se encuentre en posibilidad de determinar si en la especie se actualizó o no, el

término de los 5 (cinco) años previstos en el numeral 1508 del Código Civil, para la operancia de la prescripción, se procede a llevar a cabo el cómputo trascurrido entre el último pago **registrado** en la certificación de adeudos realizado por la demandada, o sea, el del día **siete de septiembre de dos mil diecinueve, a la fecha en que se interpuso la presente demanda, es decir, al cinco de diciembre de dos mil veintitrés;** y así tenemos, que:

TABLA PARA REALIZAR EL COMPUTO

MES	AÑO	TIEMPO TRANSCURRIDO
Último pago 07 de septiembre de 2019	2019	
	2020	1 año
	2021	2 años
	2022	3 años
	2023	4 años y 2 meses
TOTAL DEL TIEMPO TRANSCURRIDO		4 AÑOS, 2 meses

Todo esto aunado a que en fecha tres de mayo de dos mil diecinueve, realizó una reestructura con su acreditado.

Tal y como se desprende de la certificación de adeudos, de fecha noviembre de dos mil veintitrés, expedido por el licenciado *********, Gerente del Área Jurídico del *********.

Lo cual se obtiene del diverso 57 del Código Procesal Civil, que establece:

“ARTÍCULO 57.- En ningún término se contarán los días en que no puedan tener lugar actuaciones judiciales, excepto cuando se habla de meses o años; los primeros de treinta días y los segundos de trescientos sesenta y cinco; pero si el último del mes o año fuere inhábil, el término concluirá el primero que siga si fuere útil.”

Cobra aplicación en la especie, el diverso criterio con número de registro 2000865, emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, visible en Semanario Judicial de la Federación y su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Gaceta, Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2, Décima Época, Tesis: IX.11o.2 C (10a.), pagina 2083, que establece: Suprema Corte de Justicia de la Nación

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN. LOS TÉRMINOS ANUALES O MENSUALES FIJADOS EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL PARA DICHA FIGURA, NO SE TENDRÁN POR COMPLETOS CUANDO EL ÚLTIMO DÍA SEA INHÁBIL, SINO HASTA QUE SE CUMPLA EL HÁBIL QUE LE SIGA.

Los numerales 1178, 1179 y 1180 del Código Civil Federal prevén reglas en la manera de contar el tiempo para la prescripción a saber: 1) los días son de veinticuatro horas, 2) el que comienza se cuenta entero, aunque no lo sea, pero aquel en que termina debe ser completo y, 3) si este último es feriado, se recorre al útil siguiente. Ahora bien, para que tal medio liberador de obligaciones se actualice, la legislación sustantiva establece distintos plazos, verbigracia, en razón de años o meses; sin embargo, ambos conceptos comprenden lapsos que se conforman por días, respecto de los cuales aplican las reglas en mención; por ello, de la interpretación del último de dichos artículos, se concluye, que si el día postrero al periodo anual o mensual fijado por ley, es inhábil, no se tendrá por completa la prescripción, sino hasta que se cumpla el hábil que le siga. Considerar lo contrario implicaría vedar el derecho del actor para ejercer su acción, restando uno o varios días al término legal otorgado, lo que el legislador intentó solucionar precisamente a través del último precepto citado, es decir, con una norma que garantiza su oportunidad de acceso a la impartición de justicia, en concordancia con el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 194/2012. Manuel Nava Calvillo. 22 de marzo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: F. Guillermo Baltazar Alvear. Secretario: Francisco Manuel Rubín de Celis Garza.

En ese contexto, y para concluir, siguiendo los lineamientos previstos en el numeral 2295 del Código Civil, si en la especie la acción relativa a la obligación principal garantizada con el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y el numeral 1508 del Código Civil, dispone que se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento; también cabe analizar que la misma también puede sufrir interrupción, es decir que se logre acreditar que la parte -acreditada- hizo pagos o reconoció la deuda.

Siendo el caso en concreto que del certificado de adeudos, expedido por el licenciado ***** , Gerente del Área Jurídica del ***** , del cual se advierte que posterior a la fecha en que termino la relación con la empresa ***** , existen cuatro prórrogas de fechas uno de febrero de dos mil diecisiete, uno de febrero, uno de junio y uno de octubre de dos mil dieciocho, seis pagos desde la

L'SCR / L'CPEJ / SCR

terminación de la relación laboral, siendo el último pago registrado en el certificado de adeudos el día siete de septiembre de dos mil diecinueve, esto adinerculado con el informe rendido por el Subdelegado del Instituto Mexicano del Seguro Social, el cual adjunto la constancia de semanas cotizadas en el IMSS, del cual se advierte que la demandada tuvo una relación labora con la empresa *********, mismo que se dio de alta en fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve.

Dicho acto de cumplimiento de obligación, en términos del artículo 1516, fracción II del Código Civil de Procedimientos Civiles, trajo como consecuencia la interrupción de la prescripción, ya que continuó realizando pagos a las amortizaciones del crédito; reconociendo expresamente el derecho del instituto a ser pagado el bien materia del presente juicio.

“II- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde el vencimiento del nuevo plazo o prórroga”

Tal consideración están previstas en los numerales 1503 y 1516 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, por lo cual a la fecha de la interposición del presente juicio no ha transcurrido el tiempo necesario de prescripción.

Por tal motivo, ante las consideraciones se declara **IMPROCEDENTE** la excepción **de prescripción positiva**, promovida por *********.

SEXTO.- Una vez resueltas las excepciones y defensas opuestas por el demandado, es de examinar los hechos que son el fundamento de la acción y los medios de pruebas ofrecidos por cada una de las partes, a los cuales se le atribuyó eficacia en juicio, y de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia observando



además las reglas especiales que la ley fija, en términos del artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, la suscrita Juzgadora entra al estudio del fondo del presente Juicio, y de lo cual se declara **procedente la acción Hipotecaria**, pues de la documental anexada por la parte actora a su demanda inicial relativa a la **Copia certificada** por el licenciado *********, Notario Público número 38, con residencia en Querétaro, Querétaro, de la **Escritura número dos mil ciento tres (2103)**, volumen Octagésimo Tercero, pasada ante la fe del **Licenciado *******, Notario Público numero 134 con residencia en Matamoros, Tamaulipas, y la cual 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, bajo los siguientes datos de registro: Sección *********, Número *********, Legajo *********, de fecha (28) veintiocho de enero de dos mil cinco (2005); del que se advierte que el ********* le otorgó al ahora demandado *********, un crédito simple por la cantidad de **111.3760 VSMM**, en el cual reconoció deber y se obligo a pagar al ********* el monto del crédito otorgado en los términos y condiciones de dicha escritura, esto conforme a la **CLAUSULA QUINTA** del contrato base de la acción, el demandado se obligó a pagar la cantidad dispuesta del crédito, así como los intereses que se devenguen en los términos de dicha escritura, conforme a lo siguiente:

“...QUINTA.- PLAZO PARA LA AMORTIZACION.- El plazo para cubrir el crédito a que se refiere la Cláusula Segunda que antecede, se contará a partir de la fecha en que se celebre este acto. Si transcurrido un plazo de 30 (treinta) años de pagos efectivos, o sea de 360 (trescientos sesenta) pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales para la amortización del crédito otorgado, existiere todavía algún saldo insoluto a cargo del TRABAJADOR, siempre y cuando éste se encuentre al corriente en la amortización, el *** liberará al TRABAJADOR del pago de dicho saldo, cancelando en consecuencia los gravámenes que se tengan constituidos sobre la vivienda objeto del crédito.**

El número de pagos que deberá realizar el TRABAJADOR para la liberación total de su crédito, será de 360 (trescientos sesenta) pagos mensuales efectivos de la cuota fija mensual que se determina al otorgamiento del crédito para asegurar su total amortización. Cuando existan pagos por un monto menor, se acumularán hasta que la suma de ellos resulte igual al importe de una mensualidad...”;

Así mismo en la **clausula CUARTA, SEXTA y en el apartado de estipulaciones número 3), párrafo segundo** del contrato base de la acción, se pactó el pago de intereses ordinarios y moratorios de la siguiente manera:-

“...CUARTA.- “EL TRABAJADOR” se obliga a cubrir una tasa de interés fija de 5.50% (cinco punto cincuenta por ciento) anual sobre saldos insolutos, misma que ha sido determinada en función de su salario integrado al momento de otorgamiento del crédito, materia objeto del presente contrato.

SEXTA.- “EL TRABAJADOR” se obliga en este acto a amortizar el monto del crédito a que se refiere la clausula segunda de este capítulo, de conformidad a las siguientes:

ESTIPULACIONES 1)...; 2)...; 3)...“EL TRABAJADOR” acepta en caso de omisión del pago de sus amortizaciones, cubrir al “***” un interés moratorio del 9% (nueve por ciento) anual...”.**

Por lo anterior con las pruebas aportadas por la parte actora se justifican los requisitos que prevé el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado y que son los siguientes:

I.- Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada.

II.- Que sea de plazo cumplido, que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.

Esto es así ya que **se advierte del propio contrato de otorgamiento de crédito** base de la acción que se trata de escritura pública y se encuentra debidamente registrada ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Tamaulipas, como se acredita con el apéndice con datos de registro: Sección *********, Número *********, Legajo *********, de fecha **(28) veintiocho de enero de dos mil cinco (2005), del municipio de Matamoros, Tamaulipas.**

El **segundo requisito** se advierte de la **cláusula DÉCIMA TERCERA, punto número 1) denominada CAUSALES DE RESCISIÓN**, que se pactó por las partes que el *********, sin necesidad de declaración judicial, dará por rescindido el contrato de



otorgamiento de crédito que concede al “**EL TRABAJADOR**” por ese acto; por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y, en su caso hará efectiva la garantía hipotecaria en los supuestos del **punto número 1)**, si EL TRABAJADOR deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de las prórrogas prevista en ese contrato. Ésto último que también quedó acreditado en el presente caso con el certificado de adeudos expedido 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 *********; por tanto, se tiene por acreditado el incumplimiento de la parte demandada con más de dos de las amortizaciones pactadas en el Contrato base de la acción, 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.

De los cuales se advierte que la demandada *********, a partir del contrato de **Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria**, a la fecha el deudor no ha dado cumplimiento a los pagos que se obligo.

Por consecuencia se decreta judicialmente el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo para el pago del **Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria**, celebrado por la actora ********* (*********), y el demandado *********.

En virtud de lo anteriormente expuesto y argumentado dentro de la presente resolución, se tiene por acreditado el incumplimiento de la parte demandada con más de dos de las amortizaciones pactadas en el Contrato base de la acción, con lo cual se surte el supuesto previsto por el artículo 531 fracción II del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas, para la procedencia del Juicio Hipotecario, procedimiento judicial 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.

Ello se tiene así, toda vez que la parte actora acreditó su acción, en términos de lo dispuesto por el diverso 273 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; y la parte demandada *********, acudió a dar contestación a la demanda incoada en su contra, sin justificar sus excepciones y defensas con prueba idónea.

En consecuencia se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, la cantidad de **111.3760 veces el salario mínimo mensual**, que resulte **a partir del siete de septiembre de dos mil diecinueve (2019) al cuatro de noviembre de dos mil veintitrés (2023)**, fecha de saldo al corte en que se expide la certificación de adeudos realizada por el *********.

Ahora bien, por cuanto hace a la condena de **intereses ordinarios** a razón de una **tasa de interés anual del 5.50% (cinco punto cincuenta por ciento)** conforme a la **cláusula cuarta** del contrato base de la acción, e **intereses moratorios** a razón de una **tasa de interés anual del 9% (nueve por ciento)**, conforme a la **cláusula sexta, 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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, Libro 33, Agosto de 2016, Tomo IV, Tesis XI 1o.C.25 C (10a.), pagina 2590, del siguiente rubro y texto:

“INTERESES MORATORIOS USURARIOS. LA INTERPRETACIÓN CONFORME DE LA LEY, CON LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CON LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, DE MANERA OFICIOSA, NO DEBE SER EXCLUSIVA DE LA MATERIA MERCANTIL, YA QUE LA USURA TAMBIÉN PUEDE DARSE EN LOS CONTRATOS DE NATURALEZA CIVIL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos; mientras que el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prohíbe la usura, al considerarla como una forma de explotación del hombre por el hombre y, por ende, conculcatoria del derecho humano de propiedad; razón por la cual, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis de la que derivaron las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), publicadas en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, páginas 400 y 402, de títulos y subtítulos: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.).]" y "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 pagina 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, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 ésto resuelve, utilizará como criterio orientador las jurisprudencias invocadas en líneas anteriores para determinar si la **tasa de interés ordinario** a razón de una **tasa de interés anual del 5.50% (cinco punto cincuenta por ciento)** e **intereses moratorios** a razón de una **tasa de interés anual 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

Copia certificada por el **Licenciado *******, notario público número 38 con residencia en Querétaro, Querétaro, de la **escritura número dos mil ciento tres (2,103)**, volumen Octagésimo Tercero, de fecha (01) uno de junio de dos mil cuatro (2004), del protocolo a cargo del Licenciado *********, Notario Público número 134 con residencia en Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrada por el ******* EN LO SUCESIVO EL “*****”** en su carácter de **“ACREEDOR”**, y por la otra parte comparece el C. *********, quedando debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro: Sección *********, Número *********,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Legajo *********, de fecha veintiocho de enero de dos mil cinco, del municipio de Matamoros, Tamaulipas; otorgo un crédito por la cantidad de 111.3760 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, para la 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 una tasa de interés anual del **5.50% (cinco punto cincuenta por ciento)** sobre saldos insolutos, 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/SielInternet/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 indicador del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e incluso de productos diferentes con el fin de informar al público y promover la competencia, mismo que incorpora todos los elementos que determinan el costo de un crédito, como son: la tasa de interés, las comisiones, primas de seguro que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, excepto el IVA aplicable,

L'SCR / L'CPEJ / SCR

además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad y frecuencia de pago.

De ahí que si en el **contrato de apertura de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, base de la acción, se pactó entre las partes en su **cláusula cuarta** del contrato base de la acción, que el **interés ordinario** sería a razón de una **tasa de interés anual del 5.50% (cinco punto cincuenta por ciento) 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 al 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 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 entre los parámetros del interés mínimo y máximo a que hemos hecho referencia, proporcionados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada, para los créditos de vivienda.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 cuarta** del contrato base de la acción que se acompaña como anexo II a la demanda, a razón de una **tasa de interés anual del 5.50% (cinco punto cincuenta 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 el contrato base de la acción que se acompaña como anexo II a la demanda, a razón de una **tasa de interés anual 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 condena a pagar las **costas procesales** con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación en vía incidental se realice.

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 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 presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el **Licenciado *******, en su carácter de Apoderada General para pleitos y cobranzas del ********* “*****”, y continuado por la Licenciada *********, 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, 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, instrumento que obra exhibido como documento base de la acción, ejercitada por los motivos y consideraciones legales señaladas en el considerando tercero de esta sentencia.

TERCERO:- Se condena a la parte demandada *********, a pagar por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, la cantidad de **111.3760 veces el salario mínimo mensual**, que resulte **a partir del siete de septiembre de dos mil diecinueve (2019) al cuatro de noviembre de dos mil veintitrés (2023)**, fecha de saldo al corte en que se expide la certificación de adeudos realizada por el *********.

CUARTO:- Se condena a la parte demandada *********, al pago de los **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula cuarta** del contrato base de la acción que se acompaña como anexo II a la demanda, a razón de una **tasa de interés anual del 5.50% (cinco punto cincuenta por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 el contrato base de la acción que se acompaña como anexo II a la demanda, a razón de una **tasa de interés anual del 9% (nueve por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; ello previa regulación incidental de las cantidades líquidas, 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 las **costas procesales** generadas a favor de la parte actora, con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación en vía incidental se realice.

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 *******, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, actuando en forma legal asistido de la **Ciudadana Licenciada *******, Secretaria de Acuerdos, quienes firman de manera electrónica, con base en los artículos 2, fracción I, y 4 de la Ley de la Firma Electrónica Avanzada

L'SCR / L'CPEJ / SCR

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**.

Enseguida se publicó la resolución en la lista del día dentro del expediente número **980/2023.- CONSTE.**
L'PZPC / L'CPEJ / l'sjcr*

El Licenciado(a) **, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o***



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

***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 XXIV; 90, 91 fracción III; 97, 98, 100, 103, 108 Y 109 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 Sesión de Instalación del nuevo Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2026.