



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

## SENTENCIA No. 679/2024

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; **(28) veintiocho días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente judicial **00994/2023**, relativo al **JUICIO HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral denominada **\*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*"** por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, el Licenciado **\*\*\*\*\*** 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 **\*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*"**, promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO**, en contra de **\*\*\*\*\***, de quien reclama las siguientes prestaciones:-

*[...] A. El vencimiento anticipado DEL "CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON 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 108.9998 (CIENTO OCHO PUNTO NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO) 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 DENTRO DEL ANEXO "A" EN LA CLÁUSULA DECIMA PRIMERA, 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 etapa de ejecución de sentencia de acuerdo al valor que resulte menor entre el salario**

**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 DENTRO DEL ANEXO "A" EN LA CLÁUSULA DECIMA "TASA DE INTERES ORDINARIO", 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 DENTRO DEL ANEXO "A" EN LA CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA "TASA DE INTERES MORATORIO", 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 Mínimos 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 Y ANEXOS del "CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON 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 SEGUNDA "CONSTITUCION DE HIPOTECA" dentro del "CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA", del referido contrato para el caso de ser condenado y que no pague en el término de ley.**

**G).- El pago de gastos y costas que originen con motivo de este juicio.**

Para lo anterior se fundó en los hechos que se contienen en su escrito inicial de demanda, hizo cita de las disposiciones legales que estimó aplicables, y concluyó con puntos petitorios y acompañó la documentación conducente.

**Segundo:-** Por auto de **(08) ocho de diciembre de dos mil veintitrés (2023)**, éste Juzgado radicó el presente juicio en la vía y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

forma legal propuesta, ordenándose correr traslado de ley a la parte demandada, emplazándola para que en el término de diez días, contestara la demanda instaurada en su contra, si así conviniera a sus intereses.-

**Tercero.-** En la constancia de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la parte demandada, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que se dejó cita de espera (en poder de \*\*\*\*\* en su calidad de familiar político de la persona a notificar), para efecto de que esperare \*\*\*\*\* al actuario notificador; sin embargo, no aguardó \*\*\*\*\* a dicha cita; en ese sentido se procedió a emplazar a la demandada; en **fecha (05) cinco de julio de dos mil veinticuatro (2024)** conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

**Cuarto.-** Por auto de **(30) treinta de agosto de dos mil veinticuatro (2024)**, y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda promovida en su contra, no obstante de haber sido legal y oportunamente notificado para ello como consta en autos, se declaró la correspondiente **rebeldía** de la parte demandada, teniéndose por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejó de contestar.

**Quinto:-** Mediante auto de fecha **(30) treinta de agosto 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.-** La parte actora formuló **alegatos** de su intención mediante auto de fecha **ocho de octubre de dos mil veinticuatro**, y la parte demandado no formuló alegatos de su intención por ende enseguida se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:-

## C O N S I D E R A N D O S

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

En cuanto a la **vía procesal** elegida por el actor, ésta resulta la correcta, debido a que el derecho de ejercitar la acción hipotecaria que invoca el accionante encuentra su fundamento en lo dispuesto por los artículos 530, 539 con relación al diverso 470 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.

Respecto a la **legitimación procesal** de las partes, debe precisarse que encuentra satisfecho su requisito a partir del escrito de demanda y declaración de rebeldía del demandado, toda vez que de ello se desprende que el actor Licenciado **\*\*\*\*\* y continuado por la Licenciada \*\*\*\*\***, comparece en nombre y representación de la persona moral denominada **\*\*\*\*\***, cuya personalidad que se ostenta en este Juicio, se encuentra acreditada con el documento ya detallado en el auto de radicación; que tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas; mientras que la parte demandada **\*\*\*\*\***, no se apersonó a juicio, no obstante haber sido debidamente llamado al presente contencioso; por lo que acorde a lo dispuesto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, se tuvo por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar, teniéndose así por fijado el debate en términos del diverso 267 del ordenamiento procesal en consulta y con ello



entablada la relación jurídico procesal y su legitimación procesal pasiva.

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

**113.-** *“Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.”*

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

**115.-** *“Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.”*

De otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece: **273.-**

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

**TERCERO:-** En el presente negocio la parte demandada al no haber comparecido a juicio, no obstante haber sido personalmente emplazada, no opuso excepciones que deban resolverse previamente; procediéndose por lo tanto a 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 ésta juzgadora, 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 Licenciado \*\*\*\*\* y continuado por la Licenciada \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada \*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*”, ejercitó la acción hipotecaria en contra de \*\*\*\*\*, por lo que en el caso son aplicables los artículos 530, 531, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que textualmente señalan:

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

**531.- “Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y, II.- Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.”**

**539.- “El procedimiento contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer excepciones dentro del plazo fijado para el emplazamiento. Contestada la demanda haciendo valer excepciones, se seguirá el juicio con sujeción al procedimiento al sumario. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de excepciones.”**

**540.- “Si en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente fianza. No es válida la estipulación**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*contractual que releve de la obligación de otorgar fianza, cuando se interponga apelación. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.”*

Igualmente, resultan aplicables al fondo del procedimiento los artículos 2269, 2282, 2283, 2294, del Código Civil que establecen:

**2269.-** *“La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o sobre derechos reales.”*

**2282.-** *“Sólo puede hipotecar el que puede enajenar.”*

**2283.-** *“Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar será nula aunque el constituyente adquiriera después el derecho de que carecía.”*

**2294.-** *“La hipoteca sólo puede otorgarse en escritura pública.”*

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

#### **DOCUMENTALES PÚBLICAS.-**

**1.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, Querétaro, del **Instrumento número \*\*\*\*\***, libro **\*\*\*\*\*** 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, que contiene **Poder General para pleitos y cobranzas** que otorga el **“\*\*\*\*\*”** por conducto de su representante legal el profesor **\*\*\*\*\***, a favor de entre otros al **Licenciado \*\*\*\*\***, y otros.

**2.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, de la **escritura número \*\*\*\*\*** volumen Septingentésimo Noveno, de fecha (25) veinticinco de febrero de dos mil ocho (2008), del protocolo a cargo del **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE APERTURA DE**

**CRÉDITO SIMPLE CON 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**” la señora \*\*\*\*\* , quedando debidamente inscrita ante el Instituto Registral en el Estado de Tamaulipas, bajo la **Finca Número\*\*\*\*\* del municipio de Matamoros, Tamaulipas;**

Documentales las anteriores a las cuales en razón de tratarse de documentales públicas se les concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, para tener por acreditada tanto la personalidad con la cual compareció Licenciado \*\*\*\*\* , a promover el presente juicio como Apoderado Legal del \*\*\*\*\* , así como la celebración del Contrato de Otorgamiento de Crédito base de la acción, entre las partes, en la forma y términos que se advierte del mismo.

**3.- Documental** consistente en **copia de 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 \*\*\*\*\* .

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

**4.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, **de la Solicitud de inscripción de crédito**, de fecha quince de febrero del dos mil nueve.

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

**5.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, **del Aviso para retención de descuentos** de fecha veinticinco de febrero del dos mil nueve.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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

**6.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, del **Avalúo del inmueble objeto del crédito**, realizado por \*\*\*\*\*

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

**7.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, de la **Carta de Instrucción Notarial con Subsidio para Comprar una Vivienda**, de fecha veinticinco de febrero de dos mil nueve.

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

**8.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, **de la Carta de Condiciones financieras definitivas**, de fecha veinticinco de febrero del dos mil nueve.

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

**9.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, **de la Tabla de tasas de interés ordinario**.

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

**10.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, **de las Condiciones generales de contratación**, de fecha veinticinco de febrero del dos mil nueve.

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

**11.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, de certificación de fecha once de mayo del dos mil nueve, respecto de la finca número \*\*\*\*\* emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.

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

**12.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, de certificado de registración entrada número 45679/2009 de fecha once de mayo del dos mil nueve, emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.

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

**13.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, de declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

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

**14.- Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, de manifiesto de propiedad expedido por la Dirección de Catastro de esta ciudad.

Documento que tiene 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** ofreció como pruebas de su intención lo siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

1).- **Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, Querétaro, de la escritura número \*\*\*\*\*), libro \*\*\*\*\* , de fecha (15) quince de noviembre de dos mil veintitrés (2023), pasado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* , mismo protocolo en el que también actúa como asociado el Licenciado \*\*\*\*\* , con ejercicio en la Ciudad de México, que contiene Poder General para pleitos y cobranzas que otorga el “\*\*\*\*\*” por conducto de su representante legal el profesor \*\*\*\*\* , a favor de entre otros a la Licenciada \*\*\*\*\*

Documental anterior a la cual se les concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

2.- **Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, de la **escritura número \*\*\*\*\*** volumen \*\*\*\*\* , de fecha (25) veinticinco de febrero de dos mil ocho (2008), del protocolo a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* número 134 con residencia en la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON 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**” la señora \*\*\*\*\* , quedando debidamente inscrita ante el Instituto Registral en el Estado de Tamaulipas, bajo la **Finca Número \*\*\*\*\* del municipio de Matamoros, Tamaulipas**

Documental anterior a la cual se les concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado

3.- **Documental pública** consistente en el certificado de adeudos, signado por el suscrito **Licenciado \*\*\*\*\*** , **Gerente del**

**Área Jurídica del \*\*\*\*\***, Delegación Tamaulipas, misma que obra agregada en autos.

Documental anterior a la cual se les concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 329, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado

**4.- 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.

**5.- 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 no ofreció probanza alguna en la etapa probatoria.**

**CUARTO:-** Por lo que con base en los mencionados documentos es de declarar **procedente la Vía Hipotecaria**, pues de ellos se justifica que el crédito consta en Escritura Pública en los términos de ley, la cual se encuentra debidamente registrada, además el otorgante se comprometió a pagar la cantidad que ampara el básico de la acción, a la fecha la acreditada ha incumplido los pagos al crédito otorgado; sin que la parte demandada haya controvertido dicho aspecto, o justificado en autos que haya cubierto la cantidad que se comprometió a pagar; con lo cual se surte el supuesto previsto por el artículo 531 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, para la procedencia del Juicio Hipotecario. Juicio cuya finalidad es obtener el pago de un crédito garantizado con Hipoteca; es decir, ejercitando la acción real derivada de la constitución de tal gravamen.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Al margen de lo anterior, resulta conviene señalar que la parte demandada no acudió a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que atento a lo dispuesto por el artículo 268 del Código procesal de la materia, se le tuvo por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar; quedando el promovente obligado a probar su acción, en términos de lo dispuesto por el diverso 273 del mismo cuerpo de leyes, lo cual realizó satisfactoriamente a juicio de éste Tribunal, conforme a las consideraciones vertidas líneas arriba. Por todo ello, es de declarar que la parte actora \*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*” por conducto del Licenciado \*\*\*\*\* **y continuado por la Licenciada \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de dicha Institución, ha justificado los elementos de la acción Hipotecaria intentada en contra de \*\*\*\*\*.

Por consecuencia se decreta judicialmente el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo para el pago del crédito consignado expresamente por el \*\*\*\*\* y de la parte demandada \*\*\*\*\* , en su calidad de parte acreditada; instrumento que obra exhibido como documento base de la acción y que acompañó como anexo dos (02), al **actualizarse la causal plasmada expresamente en la cláusula vigésima primera** del contrato base de la acción, en virtud de que el ahora demandado **ha dejado de cubrir los pagos a partir de treinta de septiembre del dos mil diecisiete**; por lo que considero se actualiza la causal de vencimiento anticipado prevista en el inciso c) del párrafo inmediato anterior, esto es, la falta de pago de dos amortizaciones seguidas en el transcurso de un año.

En consecuencia se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, la cantidad que resulte de **108.9998 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal**, a partir del treinta de septiembre del dos mil diecisiete, al cuatro de noviembre del dos mil veintitrés, fecha de saldo al corte en que se expide la certificación de adeudos realizada por el \*\*\*\*\*; los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

Ahora bien, por cuanto hace a la condena de **intereses ordinarios** a razón de una **tasa de interés fija anual del 4.8% (cuatro punto ocho por ciento)** conforme al contrato base de la acción, e **intereses moratorios** a razón de una **tasa de interés anual fija del 9.0% (nueve punto cero por ciento)**, conforme al contrato base de la acción; éste juzgador considera necesario realizar previamente de oficio el estudio de los mismos desde la perspectiva de la usura a efecto de determinar si éstos resultan ser usurarios o no y en cuyo caso, fijar una tasa de interés ordinario y moratorio reducida.

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

***“PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]. 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*”**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**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 CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, DE MANERA OFICIOSA, NO DEBE SER EXCLUSIVA DE LA MATERIA MERCANTIL, YA QUE LA USURA TAMBIÉN PUEDE DARSE EN LOS CONTRATOS DE NATURALEZA CIVIL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos; mientras que el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prohíbe la usura, al considerarla como una forma de explotación del hombre por el hombre y, por ende, conculcatoria del derecho humano de propiedad; razón por la cual, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis de la que derivaron las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), publicadas en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, páginas 400 y 402, de títulos y subtítulos: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS**

**Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE 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.).] y "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTICULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", respectivamente, determinó imponer a los juzgadores -en el ámbito de su competencia- la obligación de hacer un estudio conforme y oficioso del artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con la Constitución Federal y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en caso de que advierta que los intereses pactados por los contratantes son usurarios, de ser así, reducirlos prudencialmente, tomando en cuenta las circunstancias particulares del caso y las actuaciones del juicio, así como otros elementos de carácter objetivo que en la segunda de las jurisprudencias se enumeran. Ahora bien, la norma constitucional y el precepto de la convención en cita, al prohibir la usura, no lo hacen de forma limitativa para las convenciones mercantiles, sino de manera general; de ahí que no existe impedimento para que en tratándose de contratos civiles, distintos al de mutuo (en que el Código Civil para el Estado de Michoacán, en sus artículos 1555 y 1556, sí establece un parámetro para determinar en qué casos la tasa de interés pactada es usuraria), en los que también se puede dar la usura, el juzgador -en el ámbito de su competencia- realice una interpretación conforme de la ley civil, con la Constitución Federal y la Convención Americana sobre Derechos Humanos para determinar si los intereses moratorios pactados son usurarios o no, de ser así, reducirlos prudencialmente, atendiendo a los aspectos especificados en las jurisprudencias aludidas."**

Por su parte, el artículo 174 párrafo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dispone que el cálculo de intereses se cubrirá conforme a lo pactado por las partes y sólo a falta de ello, operará el tipo legal, dispositivo que ha sido materia de interpretación por parte de la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, en la jurisprudencia **47/2014**, visible en la 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 ARTICULO 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,**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

***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 limite, que una parte no obtenga, en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; así las cosas, considerando que la autoridad judicial tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano de la parte demandada a no sufrir usura, de conformidad con el artículo 1º párrafo tercero de la Constitución Federal y del diverso 21 punto 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, éste órgano jurisdiccional considera necesario analizar de oficio a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, si el pacto de intereses es usurario, esto aun y cuando no lo haya solicitado la parte demandada pues la autoridad jurisdiccional debe adquirir convicción de oficio respecto de si el pacto de intereses es o no usurario, acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, y para el caso de que lo fuere,

debe proceder, también de oficio a inhabilitar esta condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida.

De igual forma, resulta aplicable por analogía, la tesis marcada como XXVII.33o.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 oficiosa 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**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**ordinario a razón del 4.8 % anual (cuatro punto ocho por ciento) e intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual fija del 9.0% (nueve punto cero por ciento), resulta usuraria, por lo que se procede a analizar las circunstancias del caso que nos ocupa.**

De la lectura y estudio de las constancias que Integran el expediente, se advierte que en el contrato base de la acción consistente en la **Copia certificada** por el **Licenciado \*\*\*\*\*** con residencia en Querétaro, de la **escritura número \*\*\*\*\*** volumen **\*\*\*\*\***, de fecha (25) veinticinco de febrero de dos mil ocho (2008), del protocolo a cargo del Licenciado **\*\*\*\*\*** número 134 con residencia en la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON 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”** la señora **\*\*\*\*\***, un crédito por la cantidad de **108.9998 VSM**, 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 la tasa anual del 4.8% y que en caso de mora, se calcularían los intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual fija del 9.0% a la tasa anual de interés ordinario, 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, 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 simple con garantía hipotecaria**, base de la acción, se pactó entre las partes que el **interés ordinario** sería a una **tasa anual del 4.8% 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**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**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 fija del 9.0%**, 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.

En tal virtud, se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS** conforme al pacto estipulado en la **cláusula segundo punto 28**, del contrato base de la acción, a razón del **4.8% anual** 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, a razón de una **tasa de interés anual fija del 9.0%**, 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.

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

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 **\*\*\*\*\*** y **continuado por la Licenciada \*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado General para pleitos y cobranzas del **\*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*”** en contra de **\*\*\*\*\***, toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no dio contestación a la demanda, por lo que se le decreto la correspondiente rebeldía.

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

**TERCERO:-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\***, a pagar por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, la cantidad que resulte de **108.9998 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal**, a partir del treinta de septiembre del dos mil diecisiete, al cuatro de noviembre del dos mil veintitrés, fecha de saldo al corte en que se expide la certificación de adeudos realizada por el **\*\*\*\*\***; los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**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 el contrato base de la acción, a razón del **4.8% anual (cuatro punto ocho por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

**QUINTO:-** Se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en el contrato base de la acción, a razón de una **tasa de interés anual fija del 9.0% (nueve punto cero por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; ello previa regulación incidental de las cantidades ilíquidas, en ejecución de sentencia, de conformidad con el 655 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

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

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

**“Se hace saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los**

documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente”.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES y CÚMPLASE.**- Así lo resolvió y firmó electrónicamente la **Ciudadana Licenciada \*\*\*\*\***, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistida de la **Ciudadana Licenciada \*\*\*\*\***, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, quienes firman electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el Oficio SEC/1215/2020, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte

Enseguida se publicó y fijó en lista del día dentro del expediente número **00994/2023.- CONSTE.**  
**L´PZPC/L´CPEJ/L´Ale\***

***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, 28 DE OCTUBRE 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***



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

***de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.***

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones 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.