

RESOLUCIÓN NÚMERO: 186 (CIENTO OCHENTA Y SEIS)

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a 31 treinta y uno de mayo del dos mil veintitrés.

Vistos para resolver el Toca número **187/2023**, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia de fecha 24 veinticuatro de enero de 2023 dos mil veintitrés, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial con sede en esta ciudad, dentro del expediente número 211/2020, relativo al Juicio Hipotecario promovido por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****
***** en contra de ***** ***** ***** y ***** ***** *****; y,

R E S U L T A N D O:

PRIMERO.- Por escrito presentado en la oficialía de Partes de los Juzgados Civiles el día 2 dos de junio de 2021 dos mil veintiuno compareció el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****
***** a promover juicio Hipotecario en la vía especial hipotecaria en contra de los señores ***** ***** ***** y ***** ***** ***** de quienes reclamó las siguientes prestaciones:

(SIC) “a) El pago de la cantidad de \$190,739.96 (CIENTO NOVENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 96/100 M.N) por concepto de capital insoluto, de conformidad con lo establecido en la cláusula Quinta del capítulo segundo, del contrato base de la acción. Por concepto de capital insoluto derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que es base de la acción y se acompaña al presente escrito como anexo numero dos.

b) El pago de la cantidad de \$13,478.69 (TRECE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 69/100 M.N), por concepto de intereses Ordinarios correspondientes a las mensualidades comprendidas desde el día 01 de Agosto del año 2020, al día 30 de abril del año 2021, y las que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima, del capítulo segundo, del contrato base de la acción.

c) El pago de la cantidad de \$3,072.71 (TRES MIL SETENTA Y DOS PESOS 71/100 M.N), por concepto de intereses Moratorios determinados sobre las mensualidades de capital pendiente de pago con vencimiento Generados del periodo comprendido del día 01 de Septiembre del año 2020, al día 30 de abril del año 2021, y las que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo establecido en la cláusula OCTAVA, del capítulo tercero, del contrato base de la acción.

d) La Ejecución de la Garantía Hipotecaria otorgada en la Cláusula Décima Cuarta, del capítulo cuarto, del contrato base de la acción.

e) El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio..” **(SIC)**

El Juez de Primera Instancia, por auto del 4 de junio de 2021 dos mil veintiuno, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar a los demandados ***** y ***** , para que produjeran contestación dentro del término de ley, sin embargo por acuerdo de 15 de noviembre de 2022 dos mil veintidós se declaró la rebeldía de dichos co demandados y se les tuvo por admitidos los hechos de la demanda que dejaron de contestar, salvo prueba en contrario (foja 193 del expediente principal)

Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha 24 veinticuatro de enero de 2023 dos mil veintitrés, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

*(SIC) “PRIMERO: La parte actora no acreditó la totalidad de los requisitos necesarios para la procedencia de su acción, y la parte demandada fue declarada en rebeldía, en consecuencia, resulta improcedente el presente **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el licenciado *****, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en contra de ***** y ***** , por lo tanto:*

***SEGUNDO:** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma legal que corresponda.*

***TERCERO:** Notifíquese 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: ...” (SIC)

SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme con la decisión anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por acuerdo de 1 uno de febrero de 2023 dos mil veintitrés, ordenando la remisión de los autos originales al este Supremo Tribuna de Justicia, donde por acuerdo plenario del 25 veinticinco de abril de este mismo año fueron turnados a esta Sala Primera Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca mediante acuerdo del día siguiente, y turnó el

toca para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente.

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

PRIMERO.- Esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, es competente para conocer y decidir el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, fracciones I y I-B y 116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 104 fracción I y 106 de la Constitución Política local, 20 fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación a los acuerdos del Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del 3 tres de junio de 2008 dos mil ocho y 31 treinta y uno de marzo del 2009 dos mil nueve, publicados en el Periódico Oficial de la Entidad del 5 cinco de junio del 2008 y 7 siete de abril del 2009 dos mil nueve.

SEGUNDO.- El actor Licenciado ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***** . ***** , expresó en concepto de agravios el contenido de su promoción electrónica de 30 treinta de enero de 2023 dos mil veintitrés, visible a fojas de la 6 a la 10 del toca; mismos que se tienen por reproducidos en este apartado como si se insertaren a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Ésto es así, pues no es menester la transcripción de los agravios para cumplir con los principios de congruencia y

exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, derivados del escrito de expresión de agravios, se estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos formulados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis.

Lo anterior encuentra apoyo en la siguiente jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 830, Materia: Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Novena Época, Registro digital: 164,618, de rubro y texto:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X “De las sentencias”, del título primero “Reglas generales”, del libro primero “Del amparo en general”, de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”

Los demandados no comparecieron a segunda instancia.

TERCERO.- Analizadas los motivos de inconformidad hechos valer por el actor apelante, a través de los cuales aduce

que el juez violó los artículos 273 y 531 del código adjetivo civil local, ya que su representada dio cabal cumplimiento a lo previsto por dichos dispositivo legales, pues basta con que el crédito conste en escritura pública registrada y que ésta sea de plazo cumplido o que se anticipe al contrato de hipoteca o a la ley; que en la cláusula décima quinta del contrato base de la acción se pactó que el banco se reserva la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en la cláusula cuarta, y en consecuencia la parte acreditada deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo, intereses ordinarios y moratorios y demás accesorios legales, si la parte acreditada faltare al cumplimiento del cualesquiera de las obligaciones contraídas en el contrato; que acompañó al escrito de demanda el contrato de prestación de servicios entre su representada y Petróleos Mexicanos, Organismo Descentralizado del Gobierno Federal en el que se establecen los términos para el otorgamiento de créditos hipotecarios a trabajadores de PEMEX; que la demandada incurrió en incumplimiento de las obligaciones contraídas con la representada del actor, a partir del día 31 treinta y uno de agosto de 2020 dos mil veinte; que igualmente acompañó estado de cuenta certificado por el contador facultado por su representada, en el cual se observan y hacen constar la fecha en que los demandados dejaron de pagar sus aportaciones mensuales y a partir de ellas reclamar las diversas cantidades adeudadas por el obligado, por lo tanto la representada del actor probó los requisitos de su acción con los documentos de referencia exhibidos.

Los agravios anteriores motivos de inconformidad **resultan fundados**, por las siguientes razones:

En efecto, primer plano debe señalarse que el contrato de apertura de crédito simple que deriva la hipoteca como garantía de la obligación principal se encuentra regulado por los artículos 530, 531, 532, 535, 539, 540 y 542 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establecen:

“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 532.- *Presentado el escrito de demanda acompañado del documento respectivo, el juez, si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por el artículo anterior, dictará auto dando entrada a la demanda y admitiendo la vía hipotecaria.*

Este auto deberá contener lo siguiente:

- I.- Mandamiento en forma para la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria;*
- II.- Orden de que a partir de la fecha en que se entregue al deudor la cédula hipotecaria, quede la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y todos los objetos que con arreglo a la escritura, y conforme al Código Civil deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor;*
- III.- Orden para que en su caso el deudor contraiga la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada y de sus frutos, o para que, si lo permite la escritura de hipoteca, se haga el nombramiento y designación de depositario en el acto de la diligencia;*
- IV.- Orden de que se proceda al avalúo de la finca hipotecada, y en su caso, de que las partes designen peritos valuadores;*
- V.- Orden de que se corra traslado de la demanda al deudor y se le emplace para contestarla en el plazo de diez días; y,*
- VI.- Si en el título base de una acción hipotecaria se advierte que hay otros acreedores de igual clase, en el mismo auto el juez mandará notificarles la cédula hipotecaria para que usen de sus derechos conforme a la ley.”*

“ARTÍCULO 535.- La ejecución del auto que admita la demanda en la vía hipotecaria, se llevará a cabo mediante la expedición inmediata de la cédula hipotecaria, y su envío a la oficina del Registro para su inscripción, y la diligencia de entrega y emplazamiento al demandado.

En la diligencia se hará entrega de un ejemplar de la cédula hipotecaria al deudor y otro ejemplar al acreedor, intimándose al deudor en su caso para que exprese si acepta o no la responsabilidad de depositario. Si la diligencia no se entendiera directamente con el deudor, deberá, dentro de los tres días siguientes al traslado, manifestar si acepta o no la responsabilidad de depositario, entendiéndose que no la acepta si no hace esta manifestación y en este caso, el actor podrá pedir que se le entregue la tenencia material de la finca, o nombrar depositario bajo su responsabilidad.

Hecha la entrega de la cédula hipotecaria al deudor, directamente o por conducto de la persona con quien se entiende la diligencia, se le correrá traslado de la demanda, emplazándolo para que dentro de diez días ocurra a contestarla y a oponer excepciones, si tuviere.

Si la finca no se halla en el lugar del juicio, se libraré exhorto al juez de la ubicación para que, por su conducto, se haga entrega y mande registrar la cédula hipotecaria, y en su caso, para que se corra traslado, emplace al deudor y se proceda en la forma que indica este artículo.”

“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.”

“ARTÍCULO 542.- Si comenzado el juicio se presentan alguno o algunos acreedores hipotecarios, se procederá conforme a las reglas de los concursos de acreedores hipotecarios.”

Del contenido de dichos preceptos se desprende que la acción hipotecaria se puede ejercer para demandar el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, por lo que la hipoteca tiene por objeto obtener el pago de la obligación garantizada con hipoteca.

La acción procede contra el poseedor a título de dueño del inmueble hipotecado, ya sea que se trate del mismo deudor hipotecario o de un tercero, porque la atribución que otorga a su titular el derecho real de hipoteca es que, en caso de incumplimiento pueda reclamar el valor del inmueble de quien resulte propietario, aunque no se trate del deudor principal.

De acuerdo con lo anterior, se genera una presunción iuris tantum de que la hipoteca existe, que es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado y que el crédito que se garantiza no ha sido pagado, cuyos términos y condiciones se convinieron por las partes en la manera y términos que quisieron obligarse, de donde se infiere que corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior.

Ahora bien, tomando en consideración que la acción en la vía hipotecaria inicia con la presentación de la demanda, y una vez que el Juez constata que los requisitos señalados se encuentran cubiertos, la admitirá, y ordenará anotarla en el Registro Público de la Propiedad, procediendo con el emplazamiento al deudor y/o del garante hipotecario que es el propietario del inmueble, para que conteste la demanda en el plazo que la ley señala; estableciéndose que desde ese momento

se genera en el titular registral demandado, la obligación de fungir como depositario judicial de la finca.

De existir oposición, el procedimiento contradictorio se sigue el juicio con sujeción al procedimiento sumario como así lo establece el artículo 539 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo así expuesto permite concluir que el Código de Procedimientos Civiles del Estado prevé el juicio hipotecario como una acción que se ejerce en una vía especial, en la que su objeto es el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, deberá cumplirse exclusivamente con dos requisitos, como se aprecia del texto del artículo 531 del citado ordenamiento legal, a saber:

- a)** Que el crédito conste en escritura pública, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

- b)** Que el crédito sea de plazo cumplido o exigible en los términos pactados o en las disposiciones legales aplicables.

De donde se obtiene que para la procedencia de la vía hipotecaria es innecesario que el accionante justifique la cantidad determinada del adeudo, pues la legislación procesal aplicable no prevé dicho requisito, por lo que no es un elemento de la acción.

Es así, porque el derecho a exigir el pago en la vía especial hipotecaria surge a partir de que se incumpla con la obligación de pago, y no de la cantidad específica del adeudo, por lo que el

acreedor puede hacer valer el derecho que la ley procesal le otorga sin necesidad de colmar condición alguna, ya que el deudor obtuvo un crédito garantizado con hipoteca y se obligó a cubrirlo en los términos y plazos que hubiere convenido con el acreditante, lo que de suyo implica que de incumplir con el pago, el acreditante podrá exigir su pago en la vía especial hipotecaria, sin más requisitos que la ley prevé para su procedencia.

Por tanto, si en el juicio de que se trata, se advierte que el juez de origen determinó la improcedencia de la acción hipotecaria, bajo el argumento de que la actora fue omisa al precisar una fecha determinada a partir de la cual la parte demandada incumplió con el pago pactado, pues para estar en posibilidades de computar el inicio del incumplimiento, la actora debió señalarla con precisión, sin que en la especie hubiera acontecido; derivado de lo anterior, estimó que se encuentra imposibilitado a dar por vencido anticipadamente el contrato fundatorio de la acción, en virtud de no tener la certeza de la fecha en que la demandada incumplió con sus obligaciones de pago, pues la actora no demostró su dicho con medio probatorio alguno, y concluyó que al no acreditarse el segundo de los requisitos del artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado para la procedencia de la acción hipotecaria, declaró la improcedencia de la acción intentada, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma legal que corresponda, según se aprecia al reverso de la foja 199 del expediente principal.

Ahora bien, se pondera que la decisión del juez resulta contraria a derecho y el violatoria de los principios de legalidad y debida fundamentación y motivación, así como del de tutela judicial efectiva prevista por el numeral 17 constitucional, si se tiene en cuenta que en tratándose de juicios hipotecarios, el invocado artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles, señala de manera expresa, que el objeto del juicio hipotecario es: exigir el pago de un crédito garantizado con hipoteca.

De entrada, porque el objeto principal en este tipo de juicios, como está visto, por disposición legal, lo constituye el pago del crédito respectivo, y éste emana directamente de la obligación contractual contraída en el contrato base de la acción, en el particular, el pago de las amortizaciones del crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

Por su parte, el vencimiento anticipado no constituye el objeto principal de la demanda, pero al estar sustentado en el incumplimiento del contrato, éste representa la causa eficiente en la que se sustenta la acción de pago, hecho que debe probarse para actualizar la necesidad de valorar la procedencia o improcedencia de la pretensión de pago.

En este punto cabe decir que lo relativo a pretensión de pago solo incide en cuanto a la procedencia de la prestación, y no así, en cuanto a la procedencia de la vía especial hipotecaria, pues la cantidad reclamada no se trata de un hecho sino del quantum de lo pretendido.

Uno de los medios de prueba que pueden ofrecerse para demostrar el saldo resultante a cargo de los acreditados en aquellos casos en que se pactó que el pago del crédito debía hacerse mediante pagos parciales, es el estado de cuenta certificado, el cual contempla el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, que en su parte medular establece: *“El estado de cuenta certificado por el contador a que se refiere en este artículo, hará fe, salvo prueba en contrario de los juicios respectivos para la fijación de saldos resultantes a cargo de los acreditados...”*, y al que el legislador le dio el carácter de prueba plena para demostrar, en los juicios que así se pretenda, la fijación de dichos saldos, ésto siempre y cuando no exista prueba en contrario.

No obstante, el estado de cuenta certificado, es solo una prueba más, pues el acreedor tiene potestad para exhibirla o no en el juicio hipotecario pues si obran en autos otros medios de convicción, el Juzgador debe valorarlos, y entonces resolver lo que en derecho proceda y dictar, si es el caso una sentencia condenatoria.

En la especie, la existencia del derecho de la parte actora para demandar las prestaciones que precisa en su escrito inicial de demanda, así como la causa eficiente en que sustenta su acción, se encuentra debidamente acreditado con el primer testimonio de la escritura número ***** de fecha 8 ocho de febrero de 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe de la licenciada***** , Notaria Pública

***** con ejercicio en éste Primer Distrito Judicial y que contiene, entre otros, Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** , acompañado de su cónyuge ***** (acreditado) y ***** ,

(acreditante), el cual quedó Inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, con los datos de inscripción:

***** , de fecha doce de abril de dos mil siete, del municipio de Altamira, Tamaulipas; documental que adquiere pleno probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el cual se origina el derecho del demandante para reclamar las pretensiones señaladas en su escrito de demanda, pues del CAPÍTULO TERCERO, cláusula primera se advierte que el importe del crédito simple con interés y garantía hipotecaria fue hasta por la cantidad de \$505,000.00 (quinientos cinco mil pesos 00/100 m.n.); y el plazo de dicho contrato fue de 20 veinte años y se iniciaría a partir del 9 nueve de febrero de 2007 dos mil siete para concluir el 9 nueve de febrero de 2027 dos mil veintisiete, según la cláusula tercera del referido capítulo tercero (foja 28 del expediente natural); mientras que en la **cláusula sexta** se estipuló que la parte acreditada se obligó a pagar a la parte acreditante en cualesquiera de las sucursales, el importe del crédito y sus respectivos intereses mediante, hasta 240 doscientos cuarenta pagos mensuales y consecutivos que estarán integrados por la suma de las amortizaciones de capital, más los interese ordinarios que se generen, los cuales se

calcularían en la forma y términos que se indican en la **cláusula séptima** en la que se establecen las bases para su cálculo; asimismo en la cláusula décima segunda se advierte la constitución de la garantía hipotecaria sobre el bien inmueble propiedad de los acreditados adquirido, ubicado en calle Dionisio Banda N., número 408 del conjunto habitacional “SECCIÓN 3 PETROLEROS” en el Municipio de Altamira, Tamaulipas. (foja 29 del expediente principal)

Para demostrar el saldo resultante a cargo de los acreditados el actor exhibió una certificación de adeudos expedida por el contador facultado de la institución bancaria acreedora, C.P. ***** en la que se hacen constar el saldo insoluto del crédito, fecha de vencimiento de las amortizaciones, cargos y abonos, así como el cálculo de los intereses ordinarios y moratorios generados conforme a las cláusulas séptima y octava del capítulo tercero del contrato fundatorio de la acción, visible a fojas de la 60 a la 64 del expediente principal, a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, en la que constata que los acreditados incumplieron con las obligaciones de pago contraídas en el referido contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria. desde el día 31 treinta y uno de agosto de 2020 dos mil veinte, y que existe un adeudo o saldo pendiente de pago a cargo de la acreditante *****., *****., por la cantidad de \$190, 739.96 (ciento noventa mil setecientos treinta y nueve pesos 96/100 m.n.), así como de \$13, 478.69 (trece mil

cuatrocientos setenta y ocho pesos 68/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios; y \$3,072.71 (tres mil setenta y dos pesos 71/100 mn.) por concepto de intereses moratorios, los cuales coinciden con las prestaciones reclamadas por el ahora apelante.

De ahí que no basta que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas que regula el juicio hipotecario, sólo contemple como requisitos para la procedencia de esa clase de juicio los que señala en su artículo 531, para dejar de atender lo dispuesto por la ley de Instituciones de Crédito, en particular el artículo 68, máxime si el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles otorga libertad a las partes para ofrecer como medios de prueba los que se estimen conducentes para la demostración de sus pretensiones.

En virtud de anterior, se pondera que si el actor reclamó en su demanda los referidos conceptos por concepto de capital insoluto, intereses ordinarios e intereses moratorios y éstas se encuentran justificadas con la certificación de adeudos en cita expedida por el contador facultado por la Institución de crédito actora, la cual se exhibió para justificar los saldos resultantes a cargo del deudor, y ello no fue desvirtuado por los demandados, toda vez que no comparecieron a juicio, pues consta en autos que por acuerdo de 15 quince de noviembre de 2022 dos mil veintidós se les declaró la rebeldía y se les tuvo por admitidos los hechos de la demanda que dejaron de contestar, salvo prueba en contrario (foja 193 del expediente principal), debe estimarse que la parte actora ha acreditado las cantidades líquidas reclamadas, por ende, procede efectuar condena por dichos montos, ya que

corresponden a la cantidades expresamente reconocidas como deuda por la parte actora.

No obsta subrayar que en asuntos, como el de la especie, en el que al intentarse la acción hipotecaria se exhibe el estado de cuenta suscrito por contador facultado, solo constituye un documento para justificar los saldos a cargo de los deudores y no uno fundamental para la procedencia de la acción real intentada, por lo que la carga de la prueba de la inconsistencia de los saldos señalados en la certificación contable respectiva compete a los deudores, conforme a la diversa jurisprudencia del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la precitada compilación, Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3, página 2120, registro 160301, Décima Época, del tenor que sigue:

“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.- El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la

fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.”.-

Por último, es menester precisar que este tribunal de alzada, en acatamiento a la obligación del análisis oficioso sobre la prohibición de la usura, como medida de protección del derecho humano relativo, que deriva de los diversos criterios de jurisprudencia establecidos por distintas instancias del Poder Judicial Federal, no advierte acuerdo alguno que implique la existencia de la vedada práctica de explotación del hombre por el hombre, por el contrario, se aprecia que en el caso concreto, es evidente que el demandado hizo válido su derecho a tener una vivienda digna, tan es así que solicitó un crédito a una Institución Bancaria, que le fue otorgado para comprar la casa que estuviera acorde a sus necesidades y a sus posibilidades económicas, y el pacto relativo al pago de intereses, tanto ordinarios como moratorios, señalados en las cláusulas séptima y octava del capítulo tercero del contrato fundatorio de la acción, se convino

bajo circunstancias o condiciones más favorables para la parte acreditada con relación a las tasas aplicables a los créditos de su especie ofertados al público en general, en tanto que dicho aspecto se determinó conforme al convenio de prestación de servicios que con fecha 30 (treinta) de junio de 1998 (mil novecientos noventa y ocho) suscribió el banco demandante con el organismo público descentralizado denominado "Petróleos Mexicanos", al tenor del cual la parte acreditada (ahora demandada), *****, como empleado de dicha empresa, acompañado de su cónyuge como garante hipotecario, accedió a una tasa preferencial de intereses ordinarios del 10.40% (nueve punto noventa por ciento) anual sobre saldos insolutos mensuales, y una moratoria equivalente al resultado de multiplicar ésta por el 1.5 (uno punto cinco), que se traduce en una tasa del 15.6% (quince punto seis por ciento) anual, **las que no se consideran excesivas o usurarias**, teniendo en cuenta que calculadas sobre saldos insolutos mensuales, como se acordó en las cláusulas "SÉPTIMA" y "OCTAVA" del contrato básico de la acción intentada, se traducen conforme al procedimiento especificado pactado (dividiendo la tasa del 10.40 entre 360 y multiplicando el resultado por el número de días del periodo respectivo); asimismo, no debe perderse de óptima que en casos como el que se analiza, en los que la parte acreedora es una institución bancaria, se debe considerar que el costo del crédito traducido en los intereses a cobrar se incrementa en virtud de los gastos que la institución financiera realiza para operar como tal, que por las características propias de las empresas de ese tipo requieren de cierta infraestructura material y de personal, y en general, de mayores

gastos de operación, por lo que la necesidad de la entidad financiera de recuperar el costo de fondeo, preservar el valor adquisitivo del dinero y, además, obtener un beneficio adicional para sus propietarios o accionistas, justifica plenamente las tasas de interés pactadas por los contratantes, y en esos términos se pondera que las tasas referenciales pactadas no resulta usurarias.

Al respecto cobra aplicación a lo anteriormente considerado, el criterio de Jurisprudencia pronunciado por la Primera Sala del Máximo Órgano Jurisdiccional del País, visible en la página 916 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, registro digital 2012978, Décima Época, cuya síntesis dice:

“USURA. LAS TASAS DE INTERÉS DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO, GOZAN DE LA PRESUNCIÓN DE NO SER USURARIAS.-

De conformidad con los párrafos sexto y séptimo del artículo 28 de la Constitución Federal, el Banco de México constituye el banco central nacional que procura y fortalece la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general, en tanto la Constitución expresamente le confiere al Banco de México la tarea de regular, en los términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a otras autoridades competentes, los cambios, así como la intermediación de los servicios financieros. Y en términos de las leyes que regulan la transparencia de los servicios financieros, también el Banco de México vigila que los créditos que ofrecen las instituciones bancarias al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables; de ahí que las tasas de interés ofrecidas en los créditos operados por las instituciones bancarias gozan de una presunción de no ser excesivas ni usurarias de acuerdo a como lo proscribe el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.”.

En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado fundados los agravios expresados por el actor apelante licenciado ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****. ***** ,

consecuentemente, se deberá revocar la sentencia que da materia al recurso, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial con sede en esta ciudad, para que ahora en debida reparación a los agravios causados al recurrente, en su lugar se decida: que se e declara procedente el Juicio Hipotecario promovido por dicho actor, y se condena a los demandados ***** y ***** al pago de las prestaciones reclamadas, no así al pago de los gastos y costas judiciales en virtud de haber sido declarados en rebeldía.

Como en el presente caso si bien se está ante dos sentencias adversas substancialmente coincidentes en contra de los demandados, no se hace condena al pago de costas procesales de segunda instancia en virtud de que no comparecieron a esta segunda instancia.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Son fundados los agravios expresados por el licenciado ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****. ***** , en contra de la sentencia dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial con sede en esta ciudad.

SEGUNDO.- Se revoca la sentencia impugnada a que alude el resolutivo que antecede, en consecuencia:

TERCERO.- Ha procedido el juicio Hipotecario promovido por el licenciado ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****. ***** , en contra de ***** y *****.

CUARTO.- En virtud de lo anterior, se da por VENCIDO ANTICIPADAMENTE el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS CON GARANTÍA HIPOTECARIA y por ende vencido el plazo para el pago del crédito.

QUINTO.- Se condena a los demandados ***** y ***** al pago de la cantidad de \$190, 739.96 (ciento noventa mil setecientos treinta y nueve pesos 96/100 m.n.) por concepto de capital insoluto derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción. Así como al pago de la cantidad de \$13, 478.69 (trece mil cuatrocientos setenta y ocho pesos 68/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios correspondientes a las mensualidades

comprendidos del 1º de agosto de 2020 al 30 de abril de 2021 y las que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del capítulo tercero del contrato base de la acción. Así como al pago de la cantidad de \$3,072.71 (tres mil setenta y dos pesos 71/100 mn.) por concepto de intereses moratorios, sobre las mensualidades de capital pendiente de pago con vencimiento generado del período comprendido del 1º de septiembre de 2020 al 30 de abril de 2021 y las que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo de conformidad con lo establecido en la cláusula octava del capítulo tercero del contrato base de la acción.

SEXO.- Se condena a los demandados ***** y ***** a responder del pago de la obligación principal y accesorios, en defecto de su normal cumplimiento, mediante la aplicación del bien otorgado en garantía, ya que de no hacerse el pago de la condena impuesta en el término de 5 días de que sea ejecutable la sentencia, se procederá al trance y remate del bien inmueble hipotecado, en el orden y grado de preferencia que corresponda y con su producto deberán pagarse al actor las prestaciones reclamadas.

SÉPTIMO.- No se hace condena en el pago de costas procesales en ambas instancias.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE; y con testimonio de la resolución, devuélvase los autos al juez de primer grado para los

efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.

Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, y NOÉ SÁENZ SOLÍS, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia del titular de la Tercera Sala, que forma parte de éste Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo presidente el primero, y Ponente el segundo quienes firmaron hoy 31 treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-

Lic. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Noé Sáenz Solís
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en la lista del día. Conste.
L'NSS/L'JLCP

El Licenciado(a) JOSE LEONARDO CAMPILLO PIZANA, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 186 dictada el MIÉRCOLES, 31 DE MAYO

DE 2023 por el MAGISTRADO NOÉ SÁENZ SOLÍS, constante de 25 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, nombre de persona moral; fedatario público, terceros, número de notaría pública, datos de registro, y número de escritura pública; información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.