



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

----- NÚMERO: 304 (TRESCIENTOS CUATRO).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 7 (siete) de septiembre
del año 2022 (dos mil veintidós).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil
número 311/2022, concerniente al recurso de apelación
interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia
dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo
Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con
residencia en Matamoros, con fecha 3 (tres) de junio del
año 2022 (dos mil veintidós), dentro del expediente
493/2021 relativo al Juicio Hipotecario promovido por la
licenciada ***** y continuado por el
licenciado ***** en su carácter de
apoderado general para pleitos y cobranzas del Instituto
del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
(Infonavit) en contra de *****; y,-----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 12 (doce) de
noviembre de 2021 (dos mil veintiuno) compareció ante el
Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del
Cuarto Distrito Judicial del Estado, la licenciada

*******, apoderada general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), a promover Juicio Hipotecario en contra de *****, de quien reclama las siguientes prestaciones:** “A).- Con la finalidad de obtener el pago y cumplimiento de todas y cada una de las subsecuentes prestaciones, se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la parte demandada, y dispuesto en los términos y condiciones establecidos en el **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**; toda vez que se actualiza la causal estipulada en el **PUNTO NUMERO 1 DE LA CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA** del documento fundatorio de esta acción, y que se acompaña a la presente demanda como (ANEXO 2). Lo anterior es así, en virtud de que la parte demandada ha dejado de cumplir de manera reiterada y consecutiva con los pagos, por lo que se considera que no ha cumplido con la obligación contraída en el contrato de otorgamiento de crédito, por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

2.-

lo que en ese orden de ideas, del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, que hoy se trata, se pude observar en el **PUNTO NUMERO 1 DE LA CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA** que a la letra se indica: "VIGESIMA PRIMERA.- CAUSALES DE RESCISION.- "EL INFONAVIT", sin necesidad de declaración judicial podrá dar por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede al trabajador por este acto; por vencido anticipadamente, el plazo del crédito y, en su caso hará efectiva la garantía hipotecaria en los siguientes supuestos: "--1).- Si el trabajador deja de cubrir por causas imputables a el 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las cuotas de amortización del crédito,...".- B).- Por concepto de Saldo final del periodo al día 01 DE OCTUBRE DE 2021, se reclama el pago de 245.3470 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por lo que al realizar la operación aritmética correspondiente y que lo es, la de multiplicar esa cantidad por la que corresponde al salario mínimo mensual vigente a esta

fecha, el cual resulta de la siguiente multiplicación, actualmente el monto del Salario Mínimo Diario, es de 87.21 pesos, que se debe multiplicar por 30.4, en promedio con la cantidad de días que tiene un mes. El resultado de esta multiplicación nos da el Veces Salario Mínimo (Mensual), obteniendo precisamente como cantidad mensual la de \$2,651.18 pesos, resultando como Saldo final del periodo a reclamar la cantidad de \$650,460.66 (SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS 66/100 M.N.), aclaro que dicha cantidad es la que se adeuda a la fecha 01 de Octubre 2021. Monto que se refleja en la certificación de adeudos detallada misma que se exhibe en la presente demanda como (ANEXO 3). C).- El pago de los intereses ordinarios devengados conforme al pacto estipulado en el documento base de la acción, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. D).- El pago de los intereses moratorios vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada a razón de la tasa pactada para tal efecto en el documento base de la acción, los cuales de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

3.-

igual forma se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.- E).- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la ejecución de la garantía hipotecaria constituida y consignada en el **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** que se anexa, y en su oportunidad, la venta del inmueble dado en garantía que se describe con posterioridad y sobre el cual los ahora demandados, constituyeron hipoteca en garantía del pago del crédito concedido a su favor por mi representada.- F).- El pago de los Gastos y Costas que se originen con motivo de este Juicio.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.-----

--- Es preciso destacar que el demandado ***** no ocurrió a contestar la demanda promovida en su contra, por lo que por proveído firme del 30 (treinta) de marzo de 2022 (dos mil veintidós), se declaró su rebeldía y se tuvieron por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejó

de contestar (foja 95 del expediente).-----

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, el Juez de Primera Instancia con fecha 3 (tres) de junio del año 2022 (dos mil veintidós) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutivos: “Primero.- La acción de vencimiento anticipado ejercida en la vía hipotecaria resultó improcedente.- Segundo.- Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas por el instituto actor.- Tercero.- No se hace especial condena de gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio, en virtud de que la parte demandada no ocurrió a dar contestación.- Notifíquese personalmente. ...”-----

---- II.- Notificada que fue la sentencia que se precisa en el resultando que antecede e inconforme el licenciado ***** apoderado general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en el efecto devolutivo por auto del 22 (veintidós) de junio del año 2022 (dos mil veintidós), teniéndosele por presentado expresando los agravios que en su concepto le causa la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

4.-

sentencia impugnada, con los cuales se dió vista a su contraparte por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 16 (dieciséis) de agosto de 2022 (dos mil veintidós) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 17 (diecisiete) de los mismos mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de Primera Instancia admitió el recurso y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que el inconforme expresó en tiempo los agravios relativos, sin que la contraparte desahogara la vista relacionada, se citó para sentencia.-----

---- III.- El apelante licenciado ******, apoderado general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), expresó en concepto de agravio, sustancialmente: “PRIMER AGRAVIO.- En la relación al considerando SEPTIMO, me causa agravios la falta de valorización incompleta de las pruebas documentales

privadas ofrecidas por el suscrito y que el A-quo la refiere al señalar; “”No precisa, de forma clara, desde cuando tuvo lugar dicho incumplimiento””, aunado a ello, al presentar el escrito inicial de demanda con las documentales que se anexan, se encuentra un certificado de adeudos en donde refiere este, que el demandado contaba con 47 omisos actuales, referente a mensualidades no cubiertas, por tal motivo se procede a ejercer la acción correspondiente, toda vez que a todas luces se precisa el incumplimiento en sus obligaciones contractuales por parte del demandado, luego entonces, se entendería hacer valer dicha documental como prueba plena, aunado a ello en ningún momento del litigio estas fueron objetadas por la parte demandada,”-----

---- La contraparte no contestó el anterior agravio; y, -----

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

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

5.-

nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- El único agravio que expresa el apelante Licenciado *****, apoderado general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONATIV), a través del cual refiere causarle agravio la sentencia recurrida toda vez que existió una falta de valorización a las pruebas documentales privadas ofrecidas en juicio, argumentando el Juez A quo que no se precisó de forma clara desde cuándo tuvo lugar el incumplimiento que demanda; sin embargo, al presentar el escrito inicial de demanda se anexaron diversas documentales, entre las que se encuentra el certificado de adeudos, del que se obtiene que el demandado contaba con 47 (cuarenta y siete) mensualidades sin cubrir, y que fue por ese motivo que se ejerció acción en su contra; además de que dicha documental no fue objetada por la parte demandada, de ahí que merecía valor probatorio pleno.-----

---- Dicho agravio debe declararse fundado y suficiente para revocar la sentencia apelada.-----

---- En primer término, resulta conveniente señalar que por escrito de fecha 11 (once) de noviembre de 2021 (dos mil veintiuno), compareció la Licenciada

***** en aquel entonces en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a promover Juicio Especial Hipotecario en

contra de ***** de quien demandó, entre otras, la siguiente prestación: “A).- Con la finalidad de obtener el pago y cumplimiento de todas y cada una de

las subsecuentes prestaciones, se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la parte demandada, y dispuesto en los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE

CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA; toda vez que se actualiza la causal estipulada en el PUNTO NÚMERO 1 DE LA CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA del documento fundatorio de esta



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

6.-

acción, y que se acompaña a la presente demanda como (ANEXO 2).-----

---- Ahora bien, el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece los requisitos que deben reunirse para la procedencia del juicio hipotecario, a saber: “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.” Luego entonces, de una lectura íntegra realizada al escrito inicial de demanda se obtiene que la parte actora ejerció la acción de trato, basándose en el vencimiento anticipado del contrato en virtud de incumplimiento (falta de pago), tal como se contempló en el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria.-----

---- En ese sentido, se considera fundado el agravio en estudio puesto que el hecho de que la parte actora no precisara en su demanda cuáles fueron las mensualidades que la parte demandada dejó de cubrir, quedó satisfecho con el certificado de adeudos expedido

por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores con fecha de emisión 19 (diecinueve) de octubre de 2021 (dos mil veintiuno), el cual claramente señala que ***** contaba a esa fecha con 47 (cuarenta y siete) pagos omitidos, siendo el último pago regular el efectuado el 7 (siete) de enero de 2017 (dos mil diecisiete), por lo que la omisión de no señalar expresamente cuales fueron las mensualidades que dejó de pagar la parte demandada, quedó subsanada con lo señalado supra líneas; aplicando al caso la tesis XIV.2o.47 C, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Cuarto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, Junio de 1997, página 759, número de registro 198563, de rubro y texto siguientes: “JUICIO HIPOTECARIO POR VENCIMIENTO ANTICIPADO. EL HECHO DE QUE EN LA DEMANDA NO SE PRECISEN LAS MENSUALIDADES NO PAGADAS, SE CONVALIDA SI ÉSTAS APARECEN EN EL ESTADO DE CUENTA RESPECTIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATÁN). El artículo 585 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Yucatán establece



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

7.-

que el juicio hipotecario procederá por falta de pago de dos mensualidades consecutivas de intereses, aunque el plazo pactado para el vencimiento del contrato no se haya cumplido. Ahora bien, no causa ningún perjuicio al quejoso el hecho de que la parte actora no precisara en su demanda cuáles fueron las mensualidades que dejaron de pagarse, si en el estado de cuenta exhibido se consignan claramente los pagos omitidos, dado que con esta circunstancia se purga el vicio de que adolece la demanda."-----

---- Sin que sea óbice a lo anterior el hecho de que el artículo 247, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mencione como imperativo que el actor en el escrito de demanda deberá señalar los hechos en que funde su petición, narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, porque tal obligación se cumple cuando el promovente hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aún cuando éstos constituyan base de la acción, puesto que con esa remisión y el traslado que se le corre con copia de ellos a

la parte contraria, ésta tendrá conocimiento de esos hechos para encontrarse en aptitud de preparar su defensa y aportar las pruebas que considere pertinentes para desvirtuarlos, lo cual aconteció en el asunto que nos ocupa, toda vez que la parte actora en su escrito inicial de demanda, tanto en el capítulo de prestaciones como en el de hechos, hizo remisión expresa a las documentales que anexó al curso de referencia; de ahí que el Juzgador debió de analizar tanto el contenido de la demanda en conjunto con las documentales que se anexaron a la misma, ya que, se insiste, la promovente hizo remisión expresa a ellas.

---- Sirve de sustento a lo anterior la tesis de Jurisprudencia 1a./J. 63/2003, con número de registro digital 181982, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en Procedimiento de Contradicción, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIX, Marzo de 2004, página 11, de los siguientes rubro y texto:

“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

8.-

CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA). Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.”-----

---- Luego entonces, como en la situación de que se trata el Juez de primera instancia declaró improcedente el juicio hipotecario con sustento en que la parte actora no señaló de forma precisa y clara, desde cuándo tuvo lugar el incumplimiento, lo cual, como ya se dijo, quedó subsanado con el señalamiento de la promovente en remitirse a las documentales exhibidas en juicio, lo procedente ahora es, ante la inexistencia del reenvío, determinar si se encuentran o no probados los elementos de la acción.

---- Con base en lo anterior, y conforme al caudal probatorio existente en autos, habrá de concluirse que la acción hipotecaria fue debidamente probada, habida cuenta de que con los documentos exhibidos por la parte actora se justifica plenamente la existencia de un crédito que consta en escritura pública, debidamente registrada, conforme al testimonio notarial allegado a los autos (elemento que fue estudiado por el A quo), así como también la mora de la parte demandada, como causa suficiente para anticipar el vencimiento del plazo concedido para el pago del crédito cuya garantía real se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

9.-

hizo valer por aquélla, puesto que en tal sentido, y atendiendo a que la parte demandada fue declarada en rebeldía y no ofreció pruebas de su intención, se tiene por cierto que el último pago efectuado por el demandado fue con fecha 7 (siete) de enero de 2017 (dos mil diecisiete), según lo indica el certificado de adeudos expedido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; por lo que en ese orden de ideas, y atendiendo a que una de las causas de vencimiento anticipado estipulada en el contrato base de la acción lo es aquella concerniente a que el trabajador no realizó puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, es por lo que se surten los elementos de la acción ejercida, y que se encuentran previstos en el numeral 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; de ahí que resulta procedente el presente juicio.

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo previsto por el artículo 926, párrafo

primero, del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Matamoros, con fecha 3 (tres) de junio de 2022 (dos mil veintidós), para que ahora, en debida reparación al agravio causado, en su lugar se decida que como la parte actora acreditó los elementos constitutivos de la acción deducida, mientras que el demandado no compareció a juicio, ha procedido el Juicio Hipotecario promovido por la Licenciada ******, en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y continuado por el Licenciado ***** con el mismo carácter, en contra de *****; y, en consecuencia, que se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que se hizo constar mediante escritura pública número 7788 (siete mil setecientos ochenta y ocho), de fecha 20 (veinte) de diciembre de 2006 (dos mil seis), ante la fe del Licenciado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

10.-

***** Notario Público número ***
(******) con ejercicio en el Cuarto Distrito
Judicial del Estado, inscrita en el Registro Público de la
Propiedad y de Comercio en la
*****;
*****;
y, por ende, que se condena al demandado al pago de la
suma que resulte a su cargo, deducida de la cantidad
reclamada como saldo final del periodo equivalente a
245.3470 VSM, que comprende capital, intereses y total
de accesorios, hasta el 01 (uno) de octubre de 2021 (dos
mil veintiuno), más sus intereses moratorios pactados en
la cláusula PRIMERA punto 24 (veinticuatro) del contrato
de crédito, correspondientes al 9.00% (nueve por ciento)
anual, cuyas cantidades serán liquidadas en ejecución de
sentencia; asimismo, como se trata en el caso de una
acción de condena y la parte demandada ha resultado
vencida, de conformidad con lo previsto por el artículo
130, párrafo primero, del Código de Procedimientos
Civiles, deberá codenársele a pagar en favor de su
contraparte las costas procesales de primera instancia; y,

por último, en caso de no verificarse el pago total de las prestaciones reclamadas, se procederá hacer efectiva la garantía hipotecaria materia del contrato que nos ocupa.--

---- Por otra parte, siendo obligación de esta Sala Colegiada analizar de oficio, en asuntos como el de la especie, el tema relativo a las tasas pactadas para el cálculo de intereses ordinarios y moratorios, a fin de regularlos en aquellos casos en que resulten notoriamente excesivos o usurarios, conforme a la Jurisprudencia imperante, se observa en el presente asunto que las tasas convenidas al respecto no resultan usurarias o lesivas para los deudores, puesto que, según se aprecia del contrato de crédito que constituye el documento básico de la acción real intentada, los contratantes pactaron una tasa de interés fijo ordinario anual del 6.60% (seis punto sesenta por ciento), y para el caso de incumplimiento en el pago de las trescientas sesenta (360) amortizaciones periódicas convenidas, acordaron un interés moratorio también anual a razón del 9.00% (nueve por ciento), las cuales no se estiman excesivas o usurarias teniendo en cuenta que calculadas



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

11.-

sobre saldos insolutos mensuales, como se acordó en las cláusulas “NOVENA” y “DÉCIMA PRIMERA” del contrato base de la acción intentada, se traducen conforme al procedimiento especificado pactado (dividiendo la tasa del 6.60% entre 360 y multiplicando el resultado por 30) en tasas del orden del 0.0183% (cero punto cero ciento ochenta y tres) y 0.75% (cero punto setenta y cinco) mensuales, respectivamente, mismas que no se consideran excesivas si se toma en cuenta que el Sistema de Información Económica publicado por el Banco de México en el portal <https://www.banxico.org.mx/SielInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarSeries>, publicó las tasas de interés que rigieron en diciembre de 2006 (dos mil seis), mes en el que se celebró el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria que nos ocupa, página de internet de la cual se puede apreciar que en el mes y año de referencia la tasa CAT promedio fue de 14.89% (catorce punto ochenta y nueve por ciento) anual, la cual supera a la convenida por las partes en el citado contrato de crédito, ya que en

este se estipuló un interés ordinario anual del 6.60 % (seis punto sesenta por ciento), y como moratorio el 9% (nueve por ciento) anual, que dividido entre 12 (doce), por los meses del año, representa éste el .55% (punto cincuenta y cinco por ciento) mensual, y aquél el .75% (punto setenta y cinco por ciento) mensual, mientras que la referente es del 1.24% (uno punto veinticuatro por ciento) mensual; de ahí que los intereses convenidos por las partes no son notoriamente excesivos dado que el porcentaje queda dentro del rango de las tasas establecidas por el Banco de México. Al respecto se cita el criterio que informa la tesis de jurisprudencia 1a./J. 57/2016 (10a.), con número de registro 2013075, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 882, de rubro y texto siguientes: “**USURA. EN LA EVALUACIÓN DE LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ESTIPULADOS, EL COSTO ANUAL TOTAL (CAT) QUE REPORTE EL VALOR MÁS ALTO RESPECTO A**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

12.-

OPERACIONES SIMILARES, ES UN REFERENTE FINANCIERO ADECUADO PARA SU ANÁLISIS, CUANDO EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES UN TÍTULO DE CRÉDITO. Sin desconocer que la elección del referente bancario a cargo del órgano jurisdiccional es una cuestión cuya idoneidad dependerá de su adecuación o no a la similitud del caso, tratándose de asuntos en los que el documento base de la acción es un título de crédito, genera certidumbre emplear como referente el Costo Anual Total (CAT), que reporte el valor más alto para operaciones similares y corresponda a la fecha más próxima a la suscripción del título de crédito respectivo, por tratarse de un referente financiero de naturaleza activa que informa cuál es el costo de un crédito para los clientes o usuarios del crédito. Este referente, al ser un porcentaje anual que mide el costo de un financiamiento, permite efectuar comparaciones entre las diferentes ofertas de crédito al incorporar todos los costos y gastos inherentes del crédito, como son la tasa de interés, las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad con su contrato de crédito, excepto el

impuesto al valor agregado aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago. Entre otras ventajas, al tratarse de un indicador que incorpora varios elementos, lleva a una sobrevaluación del costo del dinero, de manera que su uso como referente es útil para advertir indiciariamente una tasa de interés usuraria, en tanto refiere al costo del dinero tolerado en el mercado del crédito. También, permite una comparación acorde a diferentes tipos de crédito, de manera que el juzgador puede tomar el CAT de un crédito hipotecario para créditos con garantías de este tipo o el CAT de una tarjeta de crédito para créditos quirografarios, etcétera; respecto de la cual el juzgador tiene un amplio margen de aplicación, pues a partir del análisis del resto de los parámetros está en aptitud de aplicar su potestad jurisdiccional y aplicar el porcentaje que corresponda según el tipo de crédito, su monto, el mercado al que se dirige y otras circunstancias útiles para su resolución. Al margen de lo anterior, si el juzgador considera que es el caso de aplicar una tasa diferente del CAT, debe justificar adecuadamente su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

13.-

decisión.”-----

---- Como en la situación de la especie no se surte el supuesto de las dos sentencias adversas substancialmente coincidentes a que alude el diverso ordinal 139, primera parte, del preinvocado código procesal, no se hace condena en costas procesales de segunda instancia.-----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

---- Primero.- Es fundado el único agravio que expresa el apelante Licenciado ***** apoderado general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en contra de la sentencia dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Matamoros, con fecha 3 (tres) de junio de 2022 (dos mil veintidós).-----

---- Segundo.- Se revoca la sentencia apelada a que se alude en el punto resolutivo que antecede; y en su lugar

se decide:-----

---- Tercero.- Ha procedido el Juicio Hipotecario promovido por la Licenciada ***** , en aquel entonces en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y continuado por el Licenciado ***** con ese mismo carácter, en contra de *****.-----

---- Cuarto.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que se hizo constar mediante escritura pública número 7788 (siete mil setecientos ochenta y ocho), de fecha 20 (veinte) de diciembre de 2006 (dos mil seis), ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número *** (*****) con ejercicio en el Cuarto Distrito Judicial del Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la *****

***** -----

---- Quinto.- Se condena al demandado ***** al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

14.-

pago de la suma que resulte a su cargo, deducida de la cantidad reclamada como saldo final del período equivalente a 245.3170 veces el salario mínimo mensual vigente, correspondiente a la suma de los conceptos de capital, intereses y total de accesorios, tal como se obtiene del certificado de adeudos expedido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de fecha 19 (diecinueve) de octubre de 2021 (dos mil veintiuno), más sus intereses moratorios que resulten a razón del 9% anual, cuyas cantidades serán liquidadas en ejecución de sentencia; asimismo, al de las costas procesales de primera instancia en favor de su contraparte; y, por último, en caso de no verificar el pago total de las prestaciones reclamadas, se procederá hacer efectiva la garantía hipotecaria materia del contrato que nos ocupa.

---- **Sexto.- No se hace condena en costas procesales de segunda instancia.**

---- **Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia y**

archívese el Toca como asunto concluído.

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez, Noé Sáenz Solís y David Cerda Zúñiga, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo Presidente y ponente el primero, quienes firman el día de hoy 7 (siete) de septiembre del año 2022 (dos mil veintidós), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaría de Acuerdos que autoriza y da fe.

lic.hgt/lic.jelg/mpqv.

**Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado.**

**Noé Sáenz Solís.
Magistrado.**

**David Cerda Zúñiga.
Magistrado.**

**Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.
Secretaria de Acuerdos.**

---- En seguida se publicó en lista.- Conste.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

El Licenciado JOSUÉ ELIO LORES GARZA, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 304 dictada el MIÉRCOLES, 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022 por el MAGISTRADO, constante de 14 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 y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.