

-----NÚMERO: 55 (CINCUENTA Y CINCO).-----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas; veintidós de febrero del  
dos mil veintitrés. -----

-----V I S T O para resolver el Toca número 42/2023,  
relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte  
actora en contra de la sentencia de fecha veintiséis de  
septiembre de dos mil veintidós, dictada dentro del  
expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio  
Hipotecario promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ante el Juzgado  
Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito  
Judicial, con residencia en esta Ciudad.-----

y,-----

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

-----PRIMERO.- Por escrito recibido en fecha veintiocho  
de febrero del año en curso, el actor ocurrió ante el *A quo* a  
demandar en la vía Especial Hipotecaria lo siguiente:-----

*“...a).- El pago de la cantidad de \$200,000.99.  
(DOSCIENTOS MIL PESOS 99/100 M.N.) Por  
concepto de capital insoluto derivado del contrato de  
apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que  
lo es el base de mi acción y se acompaña al presente  
escrito como anexo número dos.*

*b) El pago de la cantidad de \$124.99 (CIENTO  
VEINTICUATRO PESOS 99/100 M.N.) por concepto de  
intereses ordinario correspondientes a las  
mensualidades comprendidas desde el día 01 de  
diciembre del año 2010 al día 28 de febrero del año  
2017, y las que se sigan venciendo hasta la total*

*liquidación del adeudo de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del capítulo cuarto, del contrato base de la acción.*

*c).- La ejecución de la Garantía Hipotecaria otorgada en la Cláusula Décima Cuarta, del capítulo cuarto, del contrato base de la acción.*

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

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del día dos de marzo de dos mil veinte, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar a la parte demandada \*\*\*\*\* , para que la contestara dentro del término de ley.-----

-----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

*“... ----PRIMERO: La parte actora no acreditó a través de las pruebas ofrecidas el derecho en que descansa su pretensión, en consecuencia, resulta improcedente el presente JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por el licenciado \*\*\*\*\* , Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\*\*\* ,*

*\*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , 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: ...***”

-----Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del día diecisiete de noviembre de dos mil veintidós, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha veinticinco de enero del año en curso, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente. -----

-----**SEGUNDO.**- La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de siete hojas, mediante promoción electrónica presentada en fecha trece de octubre de dos mil veintidós, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 7 a la 13, agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado.-----

----- **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 resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracciones II, y 116, fracción III, de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106 fracción I de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

-----**SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados

por la parte apelante, Licenciado

\*\*\*\*\*, apoderado del \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), consisten en su parte medular, en lo que a

continuación se transcribe:-----

*“PRIMER AGRAVIO*

*Esta contemplado en el considerando Cuarto denominado Estudio, al expresar el juzgador lo siguiente: (se transcribe).*

*Por tanto, si de autos no existe constancia de que la parte demandada demostró el pago cumplimiento, debe decirse que incumplió con su carga probatoria, ya que la demandada le corresponde demostrar el cumplimiento y no a la parte atora su incumplimiento, porque nadie se encuentra obligado a demostrar un hecho negativo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles y al tenor de la tesis de jurisprudencia de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el último apéndice del*



*fijación de los saldos resultante a cargo del acreditado, de acuerdo al artículo 68 de la ley de instituciones de crédito, pues si ene la certificación de adeudos se encuentran desglosadas las cantidades adeudadas por parte demandada, y se obtiene que de capital insoluto, el día en que se elaboró el estado de cuenta era de \$461,251.95 (cuatrocientos sesenta y un mil doscientos cincuenta y un pesos 95/100 m.n.), y por concepto de intereses ordinarios es de \$268,839.55 (doscientos sesenta y ocho mil ochocientos treinta y nueve pesos 55/100 m.n.), lo que conlleva que las cantidades que exige el actor no se encuentren justificadas fehacientemente como adeudadas, resultando que se condene a la demandada a pagar lo reclamado y no justificado; y es que no es suficiente que justifique la causa eficiente para que procesa la condena respectiva, sino que es menester que se compruebe si las prestaciones reclamadas quedaron acreditadas con las pruebas ofrecidas en el juicio.*

*Lo anterior es así, pues debe atenderse a los principios de equilibrio procesal preclusión y de litis cerrada, que no permiten que el accionante tenga una segunda oportunidad para acreditar a lo antes considerado, por los argumentos que en ella contiene los siguientes criterios jurisprudenciales:*

*Tesis de la Novena Época, sustentada por el TERCER TRIBUNAL COLEGIADO MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO . Consultable en el Semanario Judicial y su Gaceta, Tomo XXXI, Febrero de 2010, Página: 2813, cuyo rubro y texto se lee “CONDENA. NO DEBE SER DECRETADA EN FORMA GENÉRICA Y RESERVADA SU DETERMINACIÓN PARA EJECUCIÓN DE SENTENCIA CUANDO LA PRESENTACIÓN RELATIVA FUE EL OBJETO PRINCIPAL DEL JUICIO Y SE DEMANDÓ EN CANTIDAD LIQUIDA (MODIFICACIÓN DE LA JURSPRUDENCIA 1.3o.C J/43). (SE TRANSCRIBE).*

*Tesis sustentada por el DÉCIMA SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Agosto de 2005, Página 1709, cuyo rubro y texto son: “PRESTACIONES DEMANDADAS EN FORMA ESPECÍFICA Y EN CANTIDAD LIQUIDA. NO ES VÁLIDO APLAZAR SU CUANTIFICACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA. (SE TRANSCRIBE).*

*Por tanto al reclamarse una cantidad líquida sin acreditarse su origen, es que se declara la improcedencia del juicio que nos ocupa, pues aún y cuando la parte demandada no produjo contestación, la improcedencia de la acción puede abordarse de oficio.*

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

*De lo anterior tenemos lo siguiente:*

*Contrario a lo que refiere el juez original en el agravio ya citado, el Código Procesal Civil Vigente en Tamaulipas, en su numeral 531 menciona los requisitos de procedibilidad para que se inicie un juicio de esta naturaleza, mismo que me permito transcribir (se transcribe).*

*De lo anterior tenemos que el citado numeral no exige ningún otro requisito de los que refiere el juez original, ya que basta solo con que el crédito conste en escritura pública registrada y que esta sea de plazo cumplido o que se anticipe conforme al contrario de hipoteca o a la ley.*

*A la vez el juzgador esta solicitando que la accionante acredite fehacientemente el pago y/o cumplimiento de las obligaciones líquidas que reclama, cuando estos actos los tiene que comprobar invariablemente el deudor y/o obligado, ya que tal pretensión del juzgador seria tanto como obligar a mi representada demostrar hechos o actos que no le corresponden, ya que las mismas están debidamente justificadas con el estado de cuenta certificado por el contador facultado de mi representada que lo emite, ya que es la única forma de demostrar por parte de mi representada la fecha desde cuando el obligado dejo de liquidar sus aportaciones mensuales a su acreedor fechas que plasma en su dictamen y a partir de las mismas se puede reclamar las diversas cantidades adeudadas por el obligado a su contraparte, mismas que por ser un documento público que se ofrece como prueba en el proceso es más que suficiente para acreditar dichas prestaciones y por ende idóneo para la demostración de dichas prestaciones ya que no existe otro tipo de prueba tendientes a su demostración mas que el estado de cuenta certificado por contador facultado de mi representada por ser este un documento emitido por un profesional en la materia (elaboración de estados de cuenta) que para su*

*emisión son un tanto complejos ya que dicho profesional tiene que analizar diversos procedimientos para llegar a establecer la cantidad que corresponda por concepto de cantidad insoluta, como los diversos tipos de intereses que se hubiesen pactado, como tasas por incumplimiento entre otras que solo dicho profesional sabe como realizarlo y que al resto de los ciudadanos incluyendo a los aquí participantes “juez, actor, demandado en su caso otros que lleguen a tener participación” se dificultaría tanto en la elaboración como el análisis del mismo ya que de todo lo plasmado en dicha certificación el actor toma las fechas en que el obligado cayo retardo en el pago de la mensualidad hipotecaria a su acreedor para tomar las cantidades correspondientes a saldo insoluto, a intereses en todas sus modalidades y otras prestaciones contraídas.*

*Por lo que hace el primer criterio jurisprudencial que refiere el juzgador titulado “condena. No debe ser decretada en forma genérica y reservada su determinación para ejecución de sentencia, cuando la prestación relativa fue el objeto principal del juicio y se demandó en cantidad líquida (modificación de la jurisprudencia I.3o.C J/43)(se transcribe).*

*En lo anterior descansa la apreciación del juzgador para decidir la improcedencia del presente juicio, por lo que contrario a tal información realizo la siguiente manifestación:*

*En el presente proceso a estudio desde un principio se reclamaron diversas cantidades liquidas referidas en el escrito inicial en el capítulo de prestaciones, por lo tanto mi representada no esta obligada a demostrar en el desarrollo del proceso la o las prestaciones reclamadas cuando estas se insiste están ya justificadas con las diversas cantidades reclamadas que salieron a relucir mediante el estado de cuenta certificado por el contador facultado por mi representada para la elaboración del mismo, por lo que mi representada no tiene la obligación de realizar al demostración cuando esta obra ya en autos con los documentos que se anexaron al escrito inicial de demanda y con lo que se corrió traslado al contrario para que emitiera su defensa respectiva.*

*Así mismo de la tesis ya mencionada existen otras líneas que el juzgador no las analizó adecuadamente para tomar una decisión pasándolas por alto con el consabido perjuicio para mi representada ya que de haberlas analizado otro sería el tono en que dicto la*

resolución que se esta inconformando, dichas líneas son las siguientes:

**Cuando el actor demanda el pago en cantidad líquida porque la obligación que se dice incumplida estipula tal suma, se requiere únicamente que acredite el hecho en que sustenta su pretensión para que el juzgador esté en aptitud de determinar la condena relativa”**

De lo anterior tenemos que mi representada está demandando diversas cantidades líquidas mencionadas en el apartado de prestaciones, pretensiones que están debidamente acreditadas mediante el estado de cuenta certificado por el contador facultado de mi representada en el que se hace saber las fechas en que el obligado dejó de cumplir con los diversos pagos para con mi representada por concepto del contrato hipotecario que suscribió estableciéndose también las cantidades correspondientes a cada una prestaciones reclamadas en este juicio, se hace énfasis que la única forma para acreditar de manera fehaciente este juicio, se hace énfasis que la única forma para acreditar de manera fehaciente dichas cantidades es el estado de cuenta certificado por contador facultado de la acreedora por la complejidad que este tiene para su elaboración, cualquier otro documento que se pueda exhibir como prueba solo son simples saldos del adeudo que llegue a tener el deudor hipotecario sin ningún sustento legal por no estar firmados por quien tenga facultades para hacerlo por parte de mi representada por ser impresiones tomadas del archivo en que se encuentra su cliente (en este caso el demandado), en cambio el estado de cuenta certificado por contador facultado por parte de mi representada si tiene un sustento legal por estar elaborado por las facultades expresas que le otorga su mandante para que emita estados de cuenta.

Por lo aquí expresado al estar satisfecha dicha exigencia que enuncia la tesis ya referida en el sentido de acreditar el echo en que sustente la pretensión, está ha sido debidamente acreditada por mi representada con la exhibición que hizo del estado de cuenta certificado por contador facultado por hacerlo ya que en el mismo se centran las cantidades líquidas adeudadas por el acreedor hipotecario así como los conceptos y cantidades adeudadas, las demás probanzas tendrán a acreditar la suscripción del contrato de hipoteca celebrado por su intervinientes, el certificado que emita el Instituto Registral y

*Catastral del Estado este tendrá por objeto referir el estatus legal que guarda el inmueble a hipotecar, estado de cuenta que le haga llegar mi representada al acreedor este solamente acredita el saldo general que adeuda.*

*Por lo que hace a la segunda tesis mencionada por el juzgador, se manifiesta lo siguiente:*

*No se hace ninguna controversia ya que en la especie mi representada desde un inicio plasmó en su demanda inicial las cantidades liquidadas por diversos conceptos por las que requiere su pago el demandado y que al ser debidamente notificado el demandado de las mismas nos encontramos ante un juicio de litis cerrada ya que se le hicieron saber las prestaciones y montos de las mismas para que emitiera una defensa adecuada a sus intereses.*

*Así mismo el juzgador pierde de vista que nos encontramos ante la presencia de un juicio que de entrada lleva aparejada ejecución al ordenar la expedición de la cédula hipotecaria y su posterior inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado o la denominación que tenga en la entidad federativa en que se ventile el mismo, así como el depósito de la finca hipotecada así mismo la orden para que el deudor hipotecario mencione en el acto de la diligencia si acepta el cargo de depositario de la finca en caso de que se lleva a cabo directamente con el mismo y si no es posible dicho nombramiento lo deberá realizar dentro de los tres días posteriores y si no lo ejerce esta situación queda arbitrio del actor en realizar tal designación, orden de que se realice el avalúo de finca hipotecada, por último el emplazamiento al deudor con la demanda para que si en su interés se apersona al juicio en un término de diez días.*

*Como se podrá ver de las anteriores circunstancias contenidas en un juicio hipotecario, nos encontramos ante la presencia de un proceso sumarísimo, tan es así que su desahogo probatorio se rige por lo estipulado en un juicio de esa naturaleza, mismo que no requiere de mas elementos de justificación que los estrictamente contenidos en el artículo 531 del Código de Procedimientos Civil Vigente en el Estado de Tamaulipas, que transcribo: (se transcribe).*

*En cuanto a la primera fracción esta se encuentra debidamente cumplida por mi representada con la exhibición del contrato de hipoteca celebrado*

*con el deudor hipotecario (demandado en el proceso), el cual esta debidamente registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.*

*Por cuanto hace a la segunda fracción, también esta demostrada ya que dentro del clausulado que integra el contrato de hipoteca se encuentra una correspondiente al plazo por el cual mi representada esta en aptitud de ejercer su derecho por la falta de mensualidades por parte del acreedor hipotecario hacia mi representada cuyo obligación de pago se plasmo en el referido contrato que por ser un acto consensuado por lo intervinientes del mismo se obligan a cumplir con los términos y condiciones contenidos en sus diversos clausulados.*

*Es decir la ley no exige ningún otro requisito adicional que los ya mencionados, por lo tanto ignoro cual fue el motivo que orillo al juzgador a obligar a mi representada a justificar otro requisito que la ley no lo tiene previsto en cuanto a la procedibilidad del juicio hipotecario, alterando así disposiciones legales en perjuicio de la voluntad de mi representada y por lo tanto no existiendo un equilibrio procesal, transgrediendo con dicha acción el juzgador las siguientes disposiciones legales Art. 2, 232, del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Tamaulipas que me permito transcribir:*

*Art.-2 (se transcribe)*

*Los actos procesales que en forma expresa y limitativa cita este código como nulos de pleno derecho, no será necesario que las partes los impugnen, amén que, el juez, de oficio, se abstendrá de tomarlos en cuenta.*

*Esta disposición la esta transgrediendo en perjuicio de mi representada el juzgador ya que modifiko normas esenciales del procedimiento al aplicar no lo contempla, siendo este requisito el siguiente: **el justificar las cantidades liquidas reclamadas por mi representada por diversos conceptos que estas mencionados en el capitulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.***

*A lo anterior no esta obligada mi representada ya que dicho requisito no se encuentra dentro de las normas esenciales del procedimiento rige la tramitación de este proceso.*

*Art. 232 (se transcribe).*

*En cuanto al primer párrafo del numeral en mención tenemos que mi representada no está obligada a seguir una acción en contra de su voluntad traduciéndose dicha voluntad como la acción que el*

*juzgador le impone de justificar las cantidades líquidas reclamadas por mi representada por diversos conceptos que estas mencionados en el capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, cuando estas no son motivo de justificación de acuerdo con el que refiere el numeral 531 aquí referido, y que la no haber una disposición legal, de tal sentido mi representada no está obligada a ceñirse y/o acatar tal situación emanada de un criterio sin sentido referido por el juzgador.*

*Además de todo lo aquí expuesto tenemos que las cantidades reclamadas como adeudadas plasmadas en el escrito inicial de demanda, le corresponde acreditar que las mismas se encuentran cubiertas es al acreedor hipotecario (deudor) en este caso, y no a mi representada por no estar obligada a justificar un hecho o un acto que no le corresponde su demostración ya que con lo manifestado por el juzgador la esta obligando a demostrar un hecho que no es propio lo que va en contra del equilibrio procesal que se debe guardar en cualquier procedimiento que se judicialice, como también del debido proceso que se debe guardar por parte del juez conoedor.*

#### *CAPÍTULO DE TESIS JURISPRUDENCIALES APLICABLES AL PRESENTE ASUNTO .*

*JUICIO HIPOTECARIO. PARA QUE EL JUEZ VALORE EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN AL DICTAR SENTENCIA, BASTA QUE ÉSTE SE HAYA ACOMPAÑAD AL ESCRITO DE DEMANDA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 451-C DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ. (SE TRANSCRIBE).*

*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. (SE TRANSCRIBE).”*

-----**TERCERO.**- Analizadas las alegaciones que anteceden, se arriba a la conclusión que resultan fundadas, como se aprecia a continuación:-----

-----Refiere el apelante en sus agravios que el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado no exige ningún otro requisito de los que refiere el Juez, 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, por lo que el Juez no debió solicitarle al accionante que acredite fehacientemente el pago y/o cumplimiento de las obligaciones líquidas que reclama, cuando eso le corresponde comprobar el deudor y el obligado.-----

-----Que las obligaciones líquidas que reclama están justificadas con el estado de cuenta certificado por el contador facultado por su representada que lo emitió, siendo esa la única forma de demostrar la fecha en que el demandado dejó de pagar sus aportaciones mensuales y a partir de ellas reclamar las diversas cantidades adeudadas por el obligado, ya que es un documento suficiente e idóneo para acreditar dichas prestaciones por ser emitido por un profesional en la materia.-----

-----Que con relación al criterio jurisprudencial que invocó el Juzgador “*CONDENA. NO DEBE SER DECRETADA EN*

*FORMA GENÉRICA Y RESERVADA SU DETERMINACIÓN PARA EJECUCIÓN DE SENTENCIA, CUANDO LA PRESTACION RELATIVA FUE EL OBJETO PRINCIPAL DEL JUICIO Y SE DEMANDO EN CANTIDAD LÍQUIDA (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1.30.C J/43),* en el caso, contrario a

dicha información, desde un principio se reclamaron diversas cantidades líquidas en el capítulo de prestaciones, por lo que su representada no está obligada a demostrar en el desarrollo del proceso las prestaciones reclamadas, si éstas ya están justificadas con el estado de cuenta y los documentos que se anexaron a la demanda.-----

-----Que el juzgador pasó por alto que en el caso está satisfecha la exigencia que anuncia la tesis en el sentido de acreditar el hecho en que sustenta la pretensión, porque ésta se acredita con la exhibición del contrato de hipoteca celebrado por sus intervinientes, el certificado emitido por el Instituto registral y catastral del estado que tiene por objeto referir el estatus legal que guarda el inmueble a hipotecar, y el estado de cuenta certificado por contador facultado para hacerlo se contienen las cantidades líquidas así como los conceptos adeudadas por el deudor hipotecario.-----

-----Que el juicio hipotecario es de litis cerrada, un procedimiento sumarísimo que no requiere de mas

elementos que los estrictamente contenidos en el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles, cuya primera fracción se demuestra con el clausulado que integra el contrato de hipoteca, en el cual se encuentra el plazo por el cual su representada se encuentra en aptitud de ejercer su derecho por la falta de pago de las mensualidades por parte del deudor hipotecario a su representada, obligación que se plasmó en el contrato, el cual debe ser cumplido por los intervinientes.-----

-----Que si la Ley no exige ningún otro requisito, al obligar a su representada a justificar otro requisito que la ley no tiene previsto en cuanto a la procedibilidad del juicio hipotecario, altera disposiciones legales en perjuicio de la voluntad de su representada y por lo tanto no existe un equilibrio procesal y se transgrede lo dispuesto por el artículo 2 y 232 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, porque el Juzgador modificó normas esenciales del procedimiento al establecer un requisito mas dentro del proceso, y exigir al promovente justificar las cantidades líquidas reclamadas por mi representada por diversos conceptos que están mencionados en el capítulo de prestaciones del escrito de demanda, y porque su representada no está obligada a seguir una acción en contra de su voluntad.-----

-----Por lo que dice, corresponde al deudor hipotecario acreditar que las cantidades reclamadas como adeudadas plasmadas en el escrito inicial de demanda se encuentran cubiertas y no a su representada, quien no está obligada a justificar un hecho que no le corresponde su demostración, y que va en contra del equilibrio procesal que se debe guardar en cualquier procedimiento.-----

-----**Los agravios son fundados.**-----

-----En primer orden cabe señalar que el contrato del que deriva la hipoteca como garantía de la obligación principal se encuentra regulado por las disposiciones de derecho civil.

-----La acción hipotecaria esta prevista en los artículos 530, 531, 532, 535, 539, 540 y 542 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----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, 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 antes 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 si 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) 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 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 origen el Juez resolutor determinó la improcedencia de la acción hipotecaria debido a que las cantidades que exige el actor no se encuentran justificadas fehacientemente como adeudadas, es evidente que le impuso un requisito que la legislación procesal del Estado de Tamaulipas no establece para la procedencia del juicio.-----

-----Ahora bien, tratándose de juicios hipotecarios, el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles, precisa: *“Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.”*-----

-----Como se aprecia, el invocado numeral dispone, 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 expresa, lo constituye el pago del crédito respectivo, y éste emana directamente de la obligación contractual contraída, en el

particular, el pago de las amortizaciones del crédito garantizado con hipoteca.-----

-----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 la escritura

\*\*\*\*\*  
volumen \*\*\*\*\*  
julio de dos mil ocho, del protocolo de instrumentos públicos a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Notario Público 156,  
con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado (foja 19 a 32 del expediente principal) en la que se documentó el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado por

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

su calidad de acreedora y el demandado  
\*\*\*\*\* como deudor, probanza que  
merece probatorio de conformidad con lo previsto por el  
artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del  
Estado, en el cual se origina el derecho de la demandante  
para sus reclamos, pues de la cláusula segunda se aprecia  
que el importe de crédito fue del equivalente a 202.96  
(doscientos dos punto noventa y seis) salarios mínimos  
mensuales, que a la fecha de firma de la escritura equivalen  
a \$324,493.45 (trescientos veinticuatro mil cuatrocientos  
noventa y tres pesos 45/100 m.n.), de la cláusula octava se  
aprecia que el capital del crédito y sus respectivos intereses  
serían pagaderos mediante 301-trescientos uno pagos  
mensuales iguales y sucesivos; en cuanto a los intereses se  
establece su pacto y las bases para su cálculo a través de lo  
pactado en la cláusula quinta, y asimismo en la cláusula  
décima primera se advierte la constitución de la garantía  
hipotecaria sobre el bien inmueble adquirido.-----  
-----Para demostrar el saldo resultante a cargo de los  
acreditados el actor exhibió una certificación de adeudos  
exhibida por el promovente, a la que se le otorgó valor  
probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo  
68 de la Ley de Instituciones de Crédito, en la que se aprecia  
que se hizo constar que el deudor incumplió con lo pactado

en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria desde el treinta y uno de diciembre de dos mil diez, y que existe un adeudo a cargo de \*\*\*\*\*), por 200.99 S.M.M.V. (doscientos noventa y nueve veces de salarios mínimos, equivalentes a la fecha de la certificación, veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, a \$461,251.95 (cuatrocientos sesenta y un mil doscientos cincuenta y un pesos 95/100 m.n.) por concepto de capital insoluto, y 124.99 S.M.M.V. (ciento veinticuatro veces de salarios mínimos) equivalentes a \$286,839.55 (doscientos ochenta y seis mil ochocientos treinta y nueve pesos 66/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios, -----

-----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, si la actora reclamó en su demanda el pago de las cantidades de \$200,000.99 (doscientos mil pesos 99/100 m.n.) por concepto de capital insoluto, y \$124.99 (ciento veinticuatro pesos 99/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios, correspondientes a las mensualidades comprendidas desde el uno de diciembre de dos mil diez al veintiocho de febrero del dos mil diecisiete, las prestaciones reclamadas son cantidades específicas de dinero, y éstas se encuentran justificadas con la certificación de adeudos expedida por el contador facultado por la Institución de crédito actora que la actora exhibió para justificar los saldos resultantes a cargo del deudor, el cual no fue desvirtuado por el demandado, toda vez que no compareció al juicio, debe estimarse que contrario a lo que argumentó el Juez resolutor, sí se acreditaron las cantidades líquidas reclamadas.-----

-----Así resulta, porque si bien en la certificación de adeudos que exhibió la parte actora se contienen cantidades en moneda nacional mayores al monto de las cantidades reclamadas en la demanda, éstas se encuentran inmersas en aquellas, por lo que al ser menores las cantidades reclamadas por concepto de capital insoluto e intereses, procede efectuar condena en la sentencia por dichos montos, ya que

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

-----Por lo que en el caso en particular, no procede regular la cantidad que por concepto de capital e intereses ordinarios reclama la parte actora en la etapa de ejecución de sentencia, pues existen las bases para efectuar condena por las cantidades específicas reclamadas por el actor en su demanda, en términos de lo dispuesto por el artículo 114 del Código de procedimientos Civiles del Estado.-----

-----Sirve de orientación a lo ya expuesto, la tesis aislada de la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro digital: 349128, Quinta Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXXXIII, página 1376, de rubro y texto:-

***LIQUIDACION EN EJECUCION DE SENTENCIAS, NO PUEDE ORDENARSE CUANDO SE DEMANDA EL PAGO DE UNA CANTIDAD DETERMINADA.*** Si el actor demandó una cantidad determinada por concepto de honorarios que le eran debidos, como suerte principal, los réditos sobre dicha cantidad y los gastos y costas del juicio, planteada así la demanda, la sentencia una vez que definió que la parte demandada sí estaba obligada a pagar honorarios al actor, debía resolver, según las pruebas que ambas partes hubieran rendido, si la cantidad cobrada judicialmente era la que debía satisfacerse, ya fuera integrada o parcialmente, si debían cubrirse intereses y si debían pagarse costas, fijando, en su caso, sólo respecto de los réditos, las bases para su liquidación ulterior en ejecución de sentencia; pero no podía resolverse en estos últimos términos respecto de la suerte principal, porque ella fue la materia de la discusión en el litigio y, por consiguiente, el tribunal debía decidirla, so pena de infringir los artículo 81 y 83 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y 14 y 16 Constitucionales.”

-----Caso contrario a los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, toda vez que lo relativo a las prestaciones accesorias que no contengan cantidad líquida, su monto si debe regularse en ejecución de sentencia.-----

-----**CUARTO:** Con respecto a los intereses ordinarios pactados, aún ante la falta de agravio respectivo, se advierte la obligación para ésta autoridad de efectuar un análisis oficioso que permita identificar si los intereses del crédito en cuestión son usurarios, pues no debe perderse de vista que las autoridades están obligadas a interpretar las normas relativas a derechos humanos, conforme a lo dispuesto en la Constitución, así como en Tratados Internacionales, siempre velando por la protección de dichos derechos fundamentales, y en caso de que se configure la usura, regular prudencialmente los intereses establecidos, a efecto de evitar alguna forma de abuso sobre la propiedad de la parte demandada, ello conforme a los parámetros establecidos por el más alto Tribunal de Justicia en el país.-----

-----Al respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 350/2013 sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito respecto de las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, efectuó diversas consideraciones respecto al control de convencionalidad *ex officio* en tratándose de la controversia suscitada respecto de intereses lesivos pactados en un pagaré, y señaló que el motivo esencial del abandono del criterio de la jurisprudencia 1ª./J 132/2012, consiste en que *“con independencia de que exista un planteamiento, o no, así como de que prospere, o no, en el juicio la controversia suscitada respecto de intereses lesivos pactados en un pagaré; las autoridades judiciales, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, en el caso, el derecho humano a la propiedad en la modalidad de prohibición de la usura como forma de explotación del hombre por el hombre, lo que les faculta a efectuar el control de convencionalidad ex officio, aun ante la falta de petición de parte sobre el tópico, lo que significa que cuando se adviertan indicios de un interés desproporcionado y excesivo se debe analizar de oficio la posible configuración de la usura, aun ante la desestimación del planteamiento litigioso correspondiente a la lesión. Esto, en el entendido de que, para acoger la pretensión de reducción de intereses fundada en la lesión, el deudor sí requiere que se acrediten los dos elementos que la*

*integran (objetivo y subjetivo); entre tanto, respecto de la usura, puede ser analizada por el juzgador –aún de oficio– a partir de un criterio objetivo, sin perjuicio de atender a otros elementos si los advierte en las constancias de autos.”*

-----La determinación de la Primera Sala se sustentó en que al haberse equiparado al interés usurario con el interés lesivo, no se advirtió, que en consecuencia se sujetó la protección al derecho humano de propiedad (en la modalidad de que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre) a la carga procesal de hacer valer esa circunstancia durante la tramitación del juicio, cuando acorde con el contenido conducente del artículo 1º constitucional, todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tiene la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, sin que para ello sea necesario que las partes lo hagan valer oportunamente en el juicio respectivo, por lo que consideró que atendiendo al control de convencionalidad *ex officio*, acorde con la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1º constitucionales, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la constitución y en los tratados internacionales aún ha pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior.-----

-----Ilustra a lo anterior la tesis P. LXVIII/2011, de la décima época, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro:-----

**“PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS.** *El mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial debe ser acorde con el modelo general de control establecido constitucionalmente. El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del país, se integra de la manera siguiente: a) todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (con fundamento en los artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; b) todos los derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; c) los criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos derivados de las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y d) los criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte”.*<sup>1</sup>

-----Atentos a las consideraciones precedentes, el Juzgador debe analizar si la tasa pactada debe prevalecer, o si acorde con las circunstancias particulares del caso concreto controvertido y de los elementos que obren en autos considera que dicha tasa esta provocando que una parte obtenga en provecho propio y en modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo derivado de un préstamo, reducirla prudencialmente.-----

---

<sup>1</sup>Tesis aislada constitucional, con número de Registro: 1605026, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, página 535.

-----Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito *“En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.”*. -----

-----Sin embargo, la exigencia Constitucional y Convencional en materia de derechos humanos prohíbe que con ello una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, ésto último con base en el contenido del artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana de Derechos Humanos que establece: “Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada. (...) 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.” el cual consagra a favor de los individuos el derecho a la propiedad privada y

prohíbe expresamente la usura y cualquier forma de explotación del hombre por el hombre.-----

-----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 es que la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) Destino o finalidad del crédito; d) Monto del crédito; e) Plazo del crédito; f) Existencia de garantías para el pago del crédito; g) Tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a la 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 anteriormente expuesto, con sustento en la jurisprudencia que a continuación se transcribe:-----

***“USURA. PROCEDIMIENTO QUE DEBE REALIZAR EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO CUANDO LA AUTORIDAD RESPONSABLE OMITE ESTUDIAR SU POSIBLE ACTUALIZACIÓN, ATENTO AL PRINCIPIO DE EXHAUSTIVIDAD [ABANDONO PARCIAL DEL CRITERIO SUSTENTADO EN LA TESIS VII.2o.C.131 C (10a.)]. Todas las autoridades, en el***

*ámbito de sus competencias, están obligadas a proteger los derechos humanos consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea Parte. Uno de esos derechos tutelados es el de la propiedad privada, siendo la prohibición de la explotación del hombre por el hombre en su modalidad de usura, una de las maneras de garantizar su ejercicio. En este tenor, los Jueces de instancia o, en su defecto, los tribunales de alzada -en los casos en que proceda la apelación- deben analizar ex officio si los intereses pactados por los contratantes constituyen o no usura, atento a los parámetros objetivos y al elemento subjetivo a los cuales hizo mención la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013 y, de considerarlos usurarios, reducir prudencialmente la tasa de interés pactada. Ahora bien, en caso de que el juzgador responsable omita estudiar la posible actualización de usura, si el Tribunal Colegiado de Circuito advierte indiciariamente un pacto usurario en la fijación de la tasa mencionada, debe concederse el amparo, para el efecto de que la autoridad responsable repare la violación apuntada y cumpla con el principio de exhaustividad por medio de dicho análisis, al tenor de los parámetros establecidos en las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), de la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal, sin que ello implique que el tribunal se pronuncie sobre la invalidez o validez de que tal porcentaje fuera usurario, en razón de que ello es materia de fondo que corresponderá a la responsable. Dicho estudio a efectuar por la autoridad responsable, lo realizará con libertad de jurisdicción, para esclarecer si los intereses constituyen o no usura, precisándole la innecesaria actualización de todos los parámetros-guía objetivos y del elemento subjetivo, para concluir la existencia de la explotación del hombre por el hombre, en su modalidad de usura. Derivado de los anteriores argumentos y de una nueva reflexión, este órgano jurisdiccional se aparta parcialmente del criterio sustentado en la tesis VII.2o.C.131 C (10a.), de título y subtítulo: "USURA. PROCEDIMIENTO QUE DEBE REALIZAR EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO CUANDO LA AUTORIDAD RESPONSABLE OMITA ESTUDIAR SU POSIBLE ACTUALIZACIÓN.", en la parte que indica "será*

*necesario que el quejoso formule motivo de inconformidad en el juicio de amparo directo", toda vez que se parte de la base de que se requiere concepto de violación para analizar el fondo de la usura.<sup>2</sup>"*

-----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.-----

-----Para efectuar el análisis de los intereses a fin de determinar si estos son usurarios, es necesario atender al contenido del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, de fecha veinticinco de julio de dos mil ocho, exhibido como documento fundatorio de la acción hipotecaria en el escrito inicial de la demanda.-----

-----De contrato basal se desprende:-----

- Que

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, le otorgó un crédito a  
\*\*\*\*\* en el carácter de el  
acreditado, un crédito simple con interés y garantía  
hipotecaria hasta por el importe equivalente a 202.96  
(DOSCIENTOS DOS PUNTO NOVENTA Y SEIS)  
salarios mínimos mensuales que a la fecha de firma de  
la escritura equivalen a la cantidad de \$324,493.45  
(TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL

2Época: Décima Época, Registro: 2016368, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 52, Marzo de 2018, Tomo IV, Materia(s): Común, Tesis: VII.2o.C. J/12 (10a.), Página: 3311.

CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 45/100 M.N.).

- El crédito se destinó para la compra del inmueble, casa habitación marcada con el número 596-quinientos noventa y seis, ubicada en la calle Valle del Agua, del terreno identificado con el número 1-uno de la manzana 6-seis con superficie de 153.19m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y tres metros dieciocho centímetros cuadrados) y 102.68 (ciento uno punto dos metros sesenta y ocho centímetros cuadrados) de construcción con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE en 28.62 (veintiocho metros sesenta y dos centímetros) con Calle Valle de Agua, AL SUR en 26.10 (veintiséis metros diez centímetros) con lotes cuatro, cinco, seis, siete y ocho, AL ESTE en 11.74 (once metros setenta y cuatro centímetros) con lote dos, y AL ORIENTE en 0.01 (cero punto cero un centímetros) con punto vértice.
- El acreditado se obligó a pagar a la acreditante el monto del crédito otorgado en ese acto, en los términos y condiciones pactadas en el contrato.
- El acreditado dispuso en el acto de la totalidad del crédito que se le otorgó, en cuyo importe no quedaron comprendidos los intereses, comisiones, gastos, primas de seguros y demás accesorios legales que debía cubrir a la acreditante.
- El plazo para el pago del crédito era de 301-trescientos un meses, contados a partir del siguiente mes de la firma del contrato.
- Los intereses ordinarios mensuales sobre el saldo de capital se causarían a razón de una tasa fija anual del 10.48% (diez punto cuarenta y ocho por ciento).

- Sin pasar por desapercibido el contrato de cesión de derechos celebrado entre la institución de crédito

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* y BANCO  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

-----Ahora bien, como parámetro guía se se considera la página del Banco de México con información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=es> en la que puede consultarse la tasa máxima del CAT (Costo Anual Total), que cobraban las instituciones financieras al otorgar un crédito a los hogares garantizados con hipoteca (tomada como referencia por constituir una operación similar a la del asunto en cuestión), que para el veinticinco de julio del dos mil ocho, fecha en que se otorgó el crédito que nos ocupa, era del 17.76% (diecisiete punto setenta y seis por ciento) anual, tasa que para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos, misma que se puede apreciar en la siguiente gráfica:-----



-----Sirve de apoyo la tesis de jurisprudencia 1a./J. 57/2016(10a.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguiente:-----

***“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 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 decisión.”<sup>3</sup>*

-----De manera que si los intereses ordinarios pactados en el contrato fundatorio de la acción que se causan sobre saldos insolutos, se pactaron a razón de una tasa fija anual del 10.48% (diez punto cuarenta y ocho por ciento), no se consideran usurarios, ya que como se ve en la comparativa, la tasa pactada es menor que la tasa de interés más alta que en el mismo periodo cobraban las instituciones financieras al otorgar un crédito a los hogares garantizados con hipoteca.--  
-----**CUARTO.-** 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 apelante, consecuentemente, se deberá revocar la sentencia que da materia al recurso, a fin de

---

3Época: Décima Época, Registro: 2013075, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a./J. 57/2016 (10a.), Página: 882.



correspondiente al Juicio Hipotecario promovido por \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial, con residencia en esta Ciudad; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

-----**SEGUNDO.**- Se revoca la sentencia que es materia del presente recurso.-----

-----**TERCERO.**- Ha procedido el juicio Hipotecario promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .-----

-----**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 \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de \$200,000.99. (DOSCIENTOS MIL PESOS 99/100 M.N.) Por concepto de capital insoluto derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que lo es el base de mi acción y se

acompaña al presente escrito como anexo número dos, así como al pago de la cantidad de \$124.99 (CIENTO VEINTICUATRO PESOS 99/100 M.N.) por concepto de intereses ordinario correspondientes a las mensualidades comprendidas desde el día 01 de diciembre del año 2010 al día 28 de febrero del año 2017, y las que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del capítulo cuarto, del contrato base de la acción. -----

----- Asimismo se le condena al pago de los gastos y costas originados por la tramitación del presente juicio, en virtud de que la presente sentencia le fue adversa de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, prestaciones éstas últimas cuya cuantificación se reserva el liquidación de sentencia.-----

-----**SEXTO:** Se condena a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* 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 cinco 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 en Segunda Instancia.-----

-----**OCTAVO.-** Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido. -----

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** 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 de los nombrados, quienes firmaron hoy veintidós de febrero del 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.- -----

Licenciado Hernán de la Garza Tamez  
Magistrado Presidente

Licenciado Noé Sáenz Solís  
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----  
*PSCCF/L'NSS/sebm*

*La Licenciada SANDRA EDITH BARRAGÁN MÁRQUEZ, Secretario Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución NÚMERO: 55 (CINCUENTA Y CINCO) dictada en la sesión del veintidós de febrero del dos mil veintitrés por los magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, constante de 21-veintiuno fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.