



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

SENTENCIA No. 056

En la Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, a **seis (06) de febrero de dos mil veinticinco (2025)**.

VISTOS para resolver los autos del expediente judicial ***** relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la persona moral denominada ***** “*****” por conducto del **Licenciado *******, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de dicha persona moral en contra de ***** , y:-

RESULTANDO

PRIMERO:- Mediante escrito recibido el **cinco (05) de abril de dos mil veinticuatro (2024)**, compareció el **Licenciado *******, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada ***** “*****”, promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO** en contra de ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones: “...Del C. ***** , reclamo a nombre de mi representada, el cumplimiento y pago de las prestaciones que a continuación se señalan: a) Se decrete judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago de crédito consignado expresamente por mi presentado el Instituto de Fondo Nacional de la vivienda para los trabajadores al C. ***** , dentro del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, y se le asignó el número de crédito ***** , en el referido contrato, mismo, que se agrega a la presente demanda como documento base de la acción como Anexo II. Al actualizarse la causal plasmada expresamente en la cláusula Vigésima Primera del citado documento fundatorio de mi acción, en virtud de que los ahora demandados han dejado de cubrir más de 2 pagos consecutivos o 3 no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización de los Créditos que le concediera mi mandante mediante el contrato aludido como lo acredito al efecto con la certificación de adeudos de fecha 24 de enero del 2024 y que se acompaña como Anexo III, a la presente demanda, expedida por el licenciado ***** , gerente de área jurídica de ***** en Tamaulipas, en donde consta que el ahora demandado el C. ***** , al día 24 de enero del 2024 ha omitido 20 meses de pago. b) Se ejecute la garantía hipotecaria otorgada en el contrato base de la acción, sobre el inmueble compuesto por una superficie terreno de 78.00 metros cuadrados y 38.40 metros cuadrados de construcción, ubicado en la casa marcada con el ***** en esta ciudad de H, Matamoros, Tamaulipas, que se identifica bajo las siguientes: medidas y colindancias: AL NORTE EN 5.20 METROS CON ***** . AL SUR EN 5.20 METROS CON ***** . AL

ESTE EN 15.00 METROS CON *****. AL OESTE EN 15.00 METROS CON *****. c) Dicho inmueble se encuentra inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tamaulipas, bajo la inscripción bejo la FINCA ***** , del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, asimismo la Garantía Hipotecaria quedo registrada en la misma dependencia, con el Certificado de la misma, así como el Certificado de registración ambos de fecha 28 de agosto del 2008, el cual forma parte del documento base de la acción, para el pago de las prestaciones siguientes: El pago de 114.9600 Veces Salario Mínimo Mensual en el Distrito Federal -ahora Ciudad de México- por concepto de Suerte Principal reclamada, por vía del Crédito Otorgado al demandado, siendo la cantidad actual por este concepto la de **\$352,308.71** (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS 71/100 M.N.). Dicha cantidad se obtiene aplicando la Unidad de Medida de ***** , creada por dicha Institución para beneficio del Trabajador, para no ser perjudicado por el aumento que ha sufrido el Salario mínimo en los últimos años, que para este año es de 100.81 y multiplicandolo, por treinta punto cuatro (30.4) días (al dividir los 365 días del año por doce meses se obtiene el promedio 30.4, considerando que hay meses de 28, 30 Y 31 días) obteniendo así el salario mínimo mensual siendo este el de \$3,064.62. Posteriormente, dicha cantidad la Multiplicamos por el Monto de Crédito Otorgado en Veces Salario Mínimo Mensual (VSMM), siendo en este caso 114.9600 (VSMM). Para una mayor apreciación me permito realizar las siguientes operaciones aritméticas:

Promedio de días al mes		Salario Mínimo Mensual vigente	Salario Mínimo Mensual vigente
30.4	X	\$100.81	= \$3,064.62

Salario Mínimo Mensual vigente		Monto de crédito otorgado en VSMM	Suerte Principal
\$3,064.62	x	114.96	= \$352,308.71



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

En el caso de que el salario mínimo se incremente por encima de la unidad de Medida y Actualización, el instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha unidad de medida y actualización durante el mismo año. Lo anterior con fundamento en el artículo 44 de la ley del *********, la antes cantidad referida, los demandados la adeudan a mi representada por concepto de capital al día 24 de enero del 2024, según certificado de adeudo adjunto, de lo que se obtiene la cantidad que en este apartado reclamo. d) El pago de los intereses ordinarios a razón del 5.40% tasa anual conforme al pacto estipulado en la CLAUSULA PRIMERA PUNTO 27 del Contrato de APERTURA DE CREDITO SIMPLE base de la acción que se acompaña como anexo II a esta demanda, que con posterioridad habra de señalarse en el capítulo, de hechos de esta demanda, los cuales se cuantificaran en la etapa de ejecución de sentencia. e) El pago de intereses moratorios por una tasa de interés anual fija de 9% conforme a lo estipulado en la CLAUSULA PRIMERA PUNTO 26 del contrato de Contrato de APERTURA DE CREDITO SIMPLE base de la acción, los cuales de igual forma se cuantificaran en la etapa de ejecución de sentencia. f) El pago de honorarios, gastos y costas del juicio....". Basando sus pretensiones en los hechos que plasmó en su demanda, los que en obvio de repeticiones innecesarias, y bajo el principio de economía procesal, se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen para que surtan sus efectos legales correspondientes.

Por auto de **nueve (09) de abril de dos mil veinticuatro (2024)**, éste Juzgado radicó el presente juicio en la vía y forma legal propuesta, ordenándose correr traslado de ley a la parte demandada, emplazándola para que en el término de **diez días**, contestara la demanda enderezada en su contra, si así conviniera a sus intereses.

Consta en autos que el **veintidós (22) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)**, se dio cabal cumplimiento al auto de radicación procediendo al debido emplazamiento conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

Mediante auto de fecha **siete (07) de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a la **parte demandada la C. *******, dando **contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra**, para lo cual manifestó lo siguiente: "...**EN CUANTO A LAS PRESTACIONES. A).** Niego el derecho de la parte actora para reclamar el pago de la suerte principal, e

intereses que precisa en el libelo de demanda. **B)** Niego la ejecución de la garantía hipotecaria por los hechos que adelante preciso. **C)** Niego el pago de cualesquiera conceptos de intereses. Ya sean normales o moratorios. **D)** El pago de las costas y gastos deberán ser a cargo de la demandante.

EN RELACION A LOS HECHOS: 1°. El correlativo que respondo, no es propio. 2°. Los puntos de hechos del 2 al 10 no son propios del suscrito, por lo que irroga la carga probatoria a la parte demandante. 3°. Por lo que respecta a la supuesta falta de pago de 20 las amortizaciones. como se indica en el punto 11 de hechos, lo niego y dejo la carga de la prueba a la parte actora. Aún más, el crédito otorgado fue por la suma de \$187,159.37 asía aparece en la cláusula primera, apartada DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE del básico de la acción, de fecha 6 de marzo del 2008. Luego los pagos mensuales efectuados desde esa fecha, a donde fueron aparar si en la demanda se reclama el pago total del crédito otorgado. 4°. Con relación a los puntos 12, 13 Y 14 de hechos de la demanda, lo niego en su totalidad. **EXCEPCIONES. FALTA DE ACCION.** Se opone esta excepción o defensa, con base en que la parte demandada no precisa las supuestos amortizaciones que dice no fueron cubiertas no oferta prueba alguna que sustente la falta de pago que me imputa, teniendo en consideración que el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción. **SEGUNDA. EXCEPCION DE ANATOSISMO O FORMULA DEL INTERES COMPUESTO.** Deviene esta excepción como usura, toda vez que, en la especie, los intereses moratorios y normales se han estado capitalizándose y lejos de que se pueda pagar la deuda con el transcurso del tiempo se esta incrementando. Resulta aplicable la tesis del rubro y tenor siguiente: Época: Décima Época. Registro: 2017597. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Publicación: viernes 10 de agosto de 2018 10:18 h. Materia(s): (Constitucional, Civil). Tesis: 1.12o.C.55 C (10a.). **USURA. LA CLÁUSULA SOBRE CAPITALIZACIÓN DE INTERESES, EN SÍ MISMA ES USURARIA [APLICACIÓN ANALÓGICA DE LA TESIS DE JURISPRUDENCIA 1a./J. 46/2014 (10a.)].** El pacto de capitalización de intereses soslayado por un Juez, pugna con lo establecido por la Convención Americana sobre Derechos Humanos en su artículo 21, numeral 3; ello es así, porque si la usura está prohibida, esto es, cuando el pacto entre los firmantes respecto de la tasa de intereses que deba aplicarse sea desproporcionada y abusiva, con mayor razón lo está la cláusula que permite la capitalización



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

de intereses, pues lejos de que el deudor pueda pagar, la deuda se incrementaría si sobreviene algún incumplimiento en las amortizaciones y, el pago a capital que hasta ese momento se haya hecho, de nada sirve porque vuelve a renovarse con la capitalización de intereses generados y ello es una forma de explotación del hombre por el hombre; por ende, la cláusula sobre capitalización de intereses es en sí misma usuraria, lo cual se inhibe con la aplicación analógica de la jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de título y subtítulo: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]." DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 111/2018. Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 26 de abril de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Adalberto Eduardo Herrera González. Secretario: César Escamilla Vásquez. Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.) citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 400. Esta tesis se publicó el viernes 10 de agosto de 2018 a las 10:18 horas en el Semanario Judicial de la Federación..."; por lo que en ese mismo auto se ordenó dar vista a la parte contraria, por el término de tres días para que manifieste lo que a sus derechos convenga.

Por auto de **diecisiete (17) de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, se reservó acordar la personalidad del Licenciado *********, en virtud de que debe aclarar quién suscribe la presente promoción.

Por auto de **veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo al **Licenciado *******, dando cumplimiento a la prevención hecha con anterioridad, por lo que se le tuvo acreditando su personalidad en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada "******* (*****)**", cuya personalidad acredita en los términos de la **copia certificada** por notario público de la **escritura pública *******, de fecha 29 de abril de 2024, del protocolo a cargo del Licenciado *********, Titular de la Notaria *********, actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Licenciado *********,

Titular de la Notaria *****, mismo protocolo en el que también actúa como asociado el Licenciado *****, Titular de la Notaria *****, todas las notarias con ejercicio en la Ciudad de México que contiene **Poder Limitado** que otorga dicho Instituto a favor del **Licenciado *******; personalidad que se le tiene por reconocida en términos de ley para los efectos legales a que haya lugar; por otra parte se le tuvo por desahogando la vista que se le mandara dar en cuanto a la contestación de la demanda en base a los razonamiento de hecho y de derecho que al caso estima oportunos esgrimir los cuales habrán de tomarse en consideración su oportunidad procesal oportuna.

Mediante auto de **once (11) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)**, y a fin de no vulnerar el debido proceso en perjuicio de las partes, se mando abrir el presente juicio a pruebas por el término de **veinte días**, dividido en dos periodos de **diez días** cada uno, el primero para ofrecer las probanzas y el segundo para desahogar las mismas, haciéndose por la secretaría del juzgado el computo respectivo.

Por autos de fecha **veintisiete (27) de noviembre y dos (02) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a ambas partes **ofreciendo probanzas** de su intención.

Por auto de **veintidós (22) de enero de dos mil veinticinco (2025)**, y en virtud de ser el momento procesal oportuno para ello, se citó a las partes para oír sentencia, a lo que se procede en los siguientes términos:-

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

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

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



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

Respecto a la **legitimación procesal** de las partes, debe precisarse que encuentra satisfecho su requisito a partir del escrito de demanda y declaración de rebeldía del demandado, toda vez que de ello se desprende que la parte actora **Licenciado ***** y continuado por el Licenciado ******* comparecieron en nombre y representación de la persona moral denominada *********, cuya personalidad acredita el primero de ellos con: la **Copia certificada** ante Notario Público del **Instrumento Notarial *******, pasado ante la fe del Licenciado *********, titular de la Notaría Pública número ********* de la Ciudad de México; por el cual el Director General de dicho Instituto, otorga al promovente entre otros, **Poder General para Pleitos y Cobranzas**, limitado a ratificar el contenido y la suscripción de convenios de reconocimientos de adeudo o reestructura del pago derivados de los créditos otorgados por el *********, a sus derechohabientes; y el segundo de ellos con: la **Copia certificada** por Notario Público del **primer testimonio de la escritura pública *******, del protocolo a cargo del Licenciado *********, Titular de la Notaría *********, actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Licenciado *********, Titular de la Notaría *********, mismo protocolo en el que también actúa como asociado el Licenciado *********, Titular de la Notaría *********, todas las notarias con ejercicio en la Ciudad de México, que contiene **Poder Limitado** que otorga el **“*****”** a favor del **Licenciado *******; mientras que la **parte demandada ******* se apersonó a juicio dando contestación a la demanda instaurada en su contra; teniéndose así por fijado el debate en términos del diverso 267 del ordenamiento procesal en consulta y con ello entablada la relación jurídico procesal y su legitimación procesal pasiva.

SEGUNDO:- Señalan los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, en lo que aquí interesa que: 113.- *“Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.”* 114.- *“En la sentencia no podrá concederse a una parte*

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

De otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece: 273.- *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”*

En el presente negocio aún y cuando la parte demandada compareció a juicio, se procede primeramente entrar al estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por las partes, resolviéndose en su caso sí el actor probó o no su acción, y por ende condenando o absolviendo, ya que su estudio debe ser de oficio por éste juzgador, así lo sostiene la Tesis de Jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, Septiembre de 2000, página 593, número de registro 191,148, cuyos rubro y texto dicen:

“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: “Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable.”). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos".

Ahora bien, consta de autos que el promovente ***** por conducto del **Licenciado ******* en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de dicha institución **y continuado por el Licenciado ******* también como Apoderado Legal de dicha persona moral, ejercito la acción hipotecaria en contra de ***** , por lo que en el caso son aplicables los artículos 530, 531, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que textualmente señalan: 530.- "Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca." 531.- "Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y, II.- Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley." 539.- "El procedimiento contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer excepciones dentro del plazo fijado para el emplazamiento. Contestada la demanda haciendo valer excepciones, se seguirá el juicio con sujeción al procedimiento al sumario. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de excepciones." 540.- "Si en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente fianza. No es válida la estipulación contractual que releve de la obligación de otorgar fianza, cuando se interponga apelación. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda."

Igualmente, resultan aplicables al fondo del procedimiento los artículos 2269, 2282, 2283, 2294, del Código Civil que establecen: 2269.- "La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre

inmuebles determinados o sobre derechos reales.” 2282.- “Sólo puede hipotecar el que puede enajenar.” 2283.- “Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar será nula aunque el constituyente adquiriera después el derecho de que carecía.” 2294.- “La hipoteca sólo puede otorgarse en escritura pública.”

Atento a los dispositivos antes transcritos, la parte actora adjuntó a su escrito inicial en lo que aquí interesa los siguientes documentos:

“**1.- Copia certificada** ante Notario Publico del **Instrumento Notarial *******, pasado ante la fe del Licenciado ***** , titular de la Notaría Pública número ***** de la Ciudad de México; por el cual el Director General de dicho Instituto, otorga al promovente, **Poder General para Pleitos y Cobranzas**, limitado a ratificar el contenido y la suscripción de convenios de reconocimientos de adeudo o reestructura del pago derivados de los créditos otorgados por el ***** , a sus derechohabientes; **2.- Copia certificada** ante Notario Público de lo siguiente: **a) Primer Testimonio del Instrumento Público*******, basada ante la fe de la Licenciada***** , Notario Público número ***** con ejercicio en ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA** quedando debidamente inscrita ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, en lo que aquí interesa en la inscripción ***** , en cuanto al contrato de crédito simple con garantía hipotecara, bajo la **finca número******* de fecha 28 de agosto de 2008 del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; **b) CERTIFICADO DE REGISTRACIÓN ENTRADA ******* expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en el cual se practicó en la **finca número******* en lo que aquí interesa en la inscripción ***** , el contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, registrada el 28 de agosto de 2008, del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; **3.- Certificación de Adeudos** expedida por el Licenciado ***** , Gerente del Área jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del ***** , donde certifica que el documento coincide fielmente con los registros que obran en el *****; documentos que **hacen prueba plena** de conformidad con lo que establece el artículo 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

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

La PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En cuanto favorezcan a los intereses de la parte actora ***** (*****), y que se relacionen con todos y cada uno de los hechos de la promoción inicial, probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **La**

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Que se hizo consistir en todas aquellas constancias que integren los autos del presente expediente, en cuanto favorezcan a los intereses de la parte actora ***** (*****), y se relacionen con todos y cada uno de los hechos de la promoción inicial.

La PRUEBA CONFESIONAL POR POSICIONES a cargo de la parte demandada ***** , la cual éste Tribunal señalo fecha y hora para su desahogo, sin embargo obra en autos constancia de fecha dos (02) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), en la cual la Secretaria de Acuerdos adscrita a éste Juzgado, hizo constar que no se llevo a cabo el desahogo de la prueba confesional a cargo de la parte demandada, en virtud de que no compareció ante éste Juzgado el absolvente de la prueba, no obstante de haber sido debida y oportunamente notificado de la fecha señalada para tal efecto; por lo cual mediante auto del dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), se procedió a la apertura del sobre cerrado exhibido al efecto y del cual se extrae un pliego conteniendo **dieciséis (16) posiciones** las cuales con las facultades que la ley le confiere el suscrito Juez califica todas de legales por encontrarlas ajustadas a derecho; en consecuencia y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 311 y 315 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, **se declaro a la parte demandada ***** confeso en las posiciones calificadas de legales**; probanza a la cual se le concede **valor probatorio** de conformidad con lo que establece el artículo 315 fracción I en relación con el artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles.

Así también, la parte **demandada *******, en la **etapa probatoria**, ofreció como probanzas de su intención lo siguiente:

La PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En cuanto favorezcan a los intereses de la parte demandada y que se relacionen con todos y cada uno de puntos narrados en las excepciones planteadas, probanza a la cual se le concede valor probatorio en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

La INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Que se hizo consistir en todas aquellas constancias que integren los autos del presente expediente,

en cuanto favorezcan a los intereses de la parte demandada y se relacionen con todos y cada uno de los puntos narrados en las excepciones planteadas.

TERCERO:- La **parte demandada *******, acudió en tiempo y forma a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo así mismo excepciones y defensas; por tanto en términos del artículo 239 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, se procede a resolver sobre las mismas conforme a las consideraciones de facto y de jure siguientes:

En cuanto a las **excepciones** y que denomina **FALTA DE ACCIÓN**, y que literalmente basa en lo siguiente: *"...Se opone esta excepción o defensa, con base en que la parte demandada no precisa las supuestos amortizaciones que dice no fueron cubiertas no oferta prueba alguna que sustente la falta de pago que me imputa, teniendo en consideración que el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción..."*, la que se declara **improcedente**, toda vez que contrario a lo que señala, la parte actora si demuestra y acredita su derecho para demandar precisamente con la **Copia certificada** ante Notario Público del **Primer Testimonio del Instrumento Público*******, basada ante la fe de la Licenciada***** , Notario Público número ***** con ejercicio en ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA** quedando debidamente inscrita ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, en lo que aquí interesa en la inscripción ***** , en cuanto al contrato de crédito simple con garantía hipotecara, bajo la **finca número******* de fecha 28 de agosto de 2008 del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; pues del mismo se advierte el acto jurídico celebrado entre las partes, así como las clausulas y términos pactados para el pago del crédito otorgado por la parte actora a la parte demandada y que adminiculado con la prueba confesional a cargo de la parte demandada, a quien se le declaro confeso de las posiciones calificadas de legales, se acredita las amortizaciones adeudadas por parte del demandado; por tal motivo sí tiene interés jurídico la actora para promover el presente juicio en contra de la parte demandada así como para reclamar las prestaciones contenidas en el escrito inicial de demanda; por tanto, se estima por ésta Juzgadora infundada la excepción en comento.



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

Finalmente la **excepción** denominada **ANATOSISMO O FORMULA DEL INTERÉS COMPUESTO**, y que literalmente basa en lo siguiente:

*"...Deviene esta excepción como usura, toda vez que, en la especie, los intereses moratorios y normales se han estado capitalizándose y lejos de que se pueda pagar la deuda con el transcurso del tiempo se esta incrementando. Resulta aplicable la tesis del rubro y tenor siguiente: Época: Décima Época. Registro: 2017597. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Publicación: viernes 10 de agosto de 2018 10:18 h. Materia(s): (Constitucional, Civil). Tesis: 1.12o.C.55 C (10a.). **USURA. LA CLÁUSULA SOBRE CAPITALIZACIÓN DE INTERESES, EN SÍ MISMA ES USURARIA [APLICACIÓN ANALÓGICA DE LA TESIS DE JURISPRUDENCIA 1a./J. 46/2014 (10a.)]**. El pacto de capitalización de intereses soslayado por un Juez, pugna con lo establecido por la Convención Americana sobre Derechos Humanos en su artículo 21, numeral 3; ello es así, porque si la usura está prohibida, esto es, cuando el pacto entre los firmantes respecto de la tasa de intereses que deba aplicarse sea desproporcionada y abusiva, con mayor razón lo está la cláusula que permite la capitalización de intereses, pues lejos de que el deudor pueda pagar, la deuda se incrementaría si sobreviene algún incumplimiento en las amortizaciones y, el pago a capital que hasta ese momento se haya hecho, de nada sirve porque vuelve a renovarse con la capitalización de intereses generados y ello es una forma de explotación del hombre por el hombre; por ende, la cláusula sobre capitalización de intereses es en sí misma usuraria, lo cual se inhibe con la aplicación analógica de la jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de título y subtítulo: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]." **DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 111/2018. Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 26 de abril de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Adalberto Eduardo Herrera González. Secretario: César Escamilla Vásquez. Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.) citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de***

*la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 400. Esta tesis se publicó el viernes 10 de agosto de 2018 a las 10:18 horas en el Semanario Judicial de la Federación..."; la cual se declara **improcedente**, en virtud de que los mismos fueron analizados en el considerando cuarto de ésta resolución, considerándose que no existe usura; motivo por el cual se estima improcedente la excepción en comento.*

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

Ahora bien, conviene decir que la **parte demandada ******* acudió a dar contestación a la demanda incoada en su contra, sin justificar sus excepciones y defensas, quedando el promovente obligado a probar su acción, en términos de lo dispuesto por el diverso 273 del mismo cuerpo de leyes, lo cual realizó satisfactoriamente a juicio de ésta Juzgadora, conforme a las consideraciones vertidas anteriormente. Por todo ello, se deberá declarar que la parte actora el **Licenciado *******, Apoderado General para pleitos y cobranzas del ***** "*****" y **continuado por el Licenciado ******* también como Apoderado Legal de dicha persona moral, han justificado los elementos de la acción Hipotecaria intentada en contra de ***** . Por consecuencia se decreta judicialmente el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo para el pago del crédito consignado expresamente por la parte actora y la parte demandada ***** en su calidad de parte acreditada; instrumento que consta exhibido como documento base de la acción, al **actualizarse la causal plasmada expresamente en el inciso C) de la cláusula vigésima primera** del contrato base de la acción, en virtud de que el ahora demandado **ha dejado de cubrir los pagos por más de 20 (veinte)**



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

meses omisos de pagos e incurriendo en MORA, ya que la parte actora en su escrito inicial de demanda en el capítulo de hechos, en su punto número 11, refirió en lo que aquí interesa lo siguiente: “...donde consta, que el ahora demandado, cuenta con 20 meses omisos de pago, y no ha cubierto además los intereses ordinarios y moratorios correspondientes a estos 20 meses...”.

En consecuencia se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, la cantidad líquida que resulte de **114.9600 veces salario mínimo mensual en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México)**, que equivale a **\$352,308.71 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS 71/100 M.N.)**, misma que será actualizada en ejecución de sentencia.

Ahora bien, por cuanto hace a la condena de **intereses ordinarios** a razón de una **tasa de interés fija anual del 5.40% (cinco punto cuarenta por ciento)** conforme a la **cláusula primera, numeral 27 en relación con la cláusula novena** del contrato base de la acción, e **intereses moratorios** a razón de una **tasa de interés fija del 9% (nueve por ciento)**, conforme a la **cláusula primera, numeral 26 en relación con la cláusula décima primera** del contrato base de la acción; éste juzgador considera necesario realizar previamente de oficio el estudio de los mismos desde la perspectiva de la usura a efecto de determinar si éstos resultan ser usurarios o no y en cuyo caso, fijar una tasa de interés ordinario y moratorio reducida.

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

“PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]. Una nueva reflexión sobre el tema del interés usurario en la suscripción de un pagaré, conduce a esta Sala a apartarse de los criterios sostenidos en las tesis 1a./J. 132/2012 (10a.), así como 1a. CCLXIV/2012 (10a.), en virtud de que en su elaboración se equiparó el interés usurario con el interés lesivo, lo que provocó que se estimara que los requisitos procesales y sustantivos que rigen para hacer valer la lesión como vicio del consentimiento, se aplicaran también para que pudiera operar la norma constitucional consistente en que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por

el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. constitucional ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar. Así, resulta que el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, lo que se considera que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; pero además, dispone que la ley debe prohibir la usura. Por lo anterior, esta Primera Sala estima que el artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactaran por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución General y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios al suscribir pagarés, sino que además, confiere al juzgador la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré y al determinar la condena conducente (en su caso), aplique de oficio el artículo 174 indicado acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que el citado artículo no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses mediante la cual una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, para el caso de que el interés pactado en el pagaré, genere convicción en el juzgador de que es notoriamente excesivo y usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, aquél debe proceder de oficio a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva, mediante la apreciación de oficio y de forma razonada y motivada de las mismas circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista el juzgador al momento de resolver.”

Corresponde al Juzgador que conozca la litis relacionada con el reclamo del pago de intereses pactados, la atribución de analizar de oficio para la condena, la tasa pactada pero sólo si mediante su aplicación y acorde con las circunstancias particulares y propias del caso concreto controvertido y de los elementos que obren en autos, no provoque que una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo derivado de un préstamo.

Así como la tesis visible en la Décima Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, con numero de registro: 2012207,



“INTERESES MORATORIOS USURARIOS. LA INTERPRETACIÓN CONFORME DE LA LEY, CON LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y CON LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, DE MANERA OFICIOSA, NO DEBE SER EXCLUSIVA DE LA MATERIA MERCANTIL, YA QUE LA USURA TAMBIÉN PUEDE DARSE EN LOS CONTRATOS DE NATURALEZA CIVIL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos; mientras que el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prohíbe la usura, al considerarla como una forma de explotación del hombre por el hombre y, por ende, conculcatoria del derecho humano de propiedad; razón por la cual, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis de la que derivaron las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), publicadas en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, páginas 400 y 402, de títulos y subtítulos: “PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].” y “PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”, respectivamente, determinó imponer a los juzgadores -en el ámbito de su competencia- la obligación de hacer un estudio conforme y oficioso del artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con la Constitución Federal y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en caso de que advierta que los intereses pactados por los contratantes son usurarios, de ser así, reducirlos prudencialmente, tomando en cuenta las circunstancias particulares del caso y las actuaciones del juicio, así como otros elementos de carácter objetivo que en la segunda de las jurisprudencias se enumeran. Ahora bien, la norma constitucional y el precepto de la convención en cita, al prohibir la usura, no lo hacen de forma limitativa para las convenciones mercantiles, sino de manera general; de ahí que no existe impedimento para que en tratándose de contratos civiles, distintos al de mutuo (en que el Código Civil para el Estado de Michoacán, en sus artículos 1555 y 1556, sí establece un parámetro para determinar en qué casos la tasa de interés pactada es usuraria), en los que también se puede dar la usura, el juzgador -en el ámbito de su competencia- realice una interpretación conforme de la ley civil, con la Constitución Federal y la Convención Americana sobre Derechos Humanos para determinar si los intereses moratorios pactados son usurarios o no, de ser así, reducirlos prudencialmente, atendiendo a los aspectos especificados en las jurisprudencias aludidas.”

Por su parte, el artículo 174 párrafo segundo de la Ley General de

Títulos y Operaciones de Crédito, dispone que el cálculo de intereses se cubrirá conforme a lo pactado por las partes y sólo a falta de ello, operará el tipo legal, dispositivo que ha sido materia de interpretación por parte de la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, en la jurisprudencia **47/2014**, visible en la página 402 del Libro 7, Junio de 2014, Tomo I, Décima Época, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, cuyo rubro y texto a la letra dice:

“PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE. El párrafo segundo del citado precepto permite una interpretación conforme con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al prever que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal; pues ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses no es ilimitada, sino que tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, el juzgador que resuelve la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré, para determinar la condena conducente (en su caso), debe aplicar de oficio el referido artículo 174, acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, para que dicho numeral no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses usurarios, por lo que si el juzgador adquiere convicción de oficio de que el pacto de intereses es notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, entonces debe proceder, también de oficio, a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada, y con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver. Ahora bien, cabe destacar que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Lo anterior, sobre la base de que tales circunstancias puede apreciarlas el juzgador (solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos) para aumentar o disminuir lo estricto de la calificación de una tasa como notoriamente excesiva; análisis que, además, debe



PODER JUDICIAL — TAMAULIPAS —

complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.”

De dicho criterio, resalta la interpretación relacionada con la permisión de acordar intereses, así como los parámetros guía que deberán considerarse para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés, haciéndose hincapié conforme a dicho criterio, que ésta facultad no es ilimitada, sino que tiene como límite, que una parte no obtenga, en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; así las cosas, considerando que la autoridad judicial tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano de la parte demandada a no sufrir usura, de conformidad con el artículo 1º párrafo tercero de la Constitución Federal y del diverso 21 punto 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, éste órgano jurisdiccional considera necesario analizar de oficio a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, si el pacto de intereses es usurario, esto aun y cuando no lo haya solicitado la parte demandada pues la autoridad jurisdiccional debe adquirir convicción de oficio respecto de si el pacto de intereses es o no usurario, acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, y para el caso de que lo fuere, debe proceder, también de oficio a inhabilitar esta condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida.

De igual forma, resulta aplicable por analogía, la tesis marcada como XXVII.3o.23 C (10a) con número de registro 2008692, emitida en la Décima Época por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, consultable en la página 2441, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 16, Marzo de 2015, Tomo III, cuyo rubro y texto es:

“PAGARÉ. AUN CUANDO EL JUICIO SE SIGA EN REBELDÍA, EL JUZGADOR TIENE LA OBLIGACIÓN DE PROTEGER Y GARANTIZAR OFICIOSAMENTE EL DERECHO HUMANO DEL ENJUICIADO A NO SUFRIR USURA. En la jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en su Gaceta, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 402, de título y subtítulo: “PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideró

que si el juzgador advierte que la tasa de intereses consignada en un pagaré es notoriamente excesiva, puede reducirla oficiosamente y prudencialmente, valorando las circunstancias particulares del caso y las actuaciones que tenga para resolver. Asimismo, enunció los siguientes parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter excesivo del rédito: a) el tipo de relación entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto; e) el plazo; f) la existencia de garantías para el pago; g) las tasas bancarias de interés para operaciones similares a las analizadas; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Ahora bien, la falta de contestación de la demanda no constituye un impedimento jurídico para analizar los referidos parámetros, porque, aunque el juicio se siga en rebeldía, el juzgador tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano del enjuiciado a no sufrir usura, de conformidad con los artículos 1o., párrafo tercero, de la Constitución Federal y 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Además, la falta de contestación de la demanda tampoco es un obstáculo práctico para que el juzgador conozca algunos de los referidos parámetros, pues aquellos que consistan en circunstancias particulares del caso (relación entre las partes; calidad de los sujetos; actividad del acreedor; destino, monto, plazo y garantías del crédito), pueden quedar revelados a través de los datos contenidos en la demanda y sus anexos, mientras que los relativos a indicadores financieros (tasas de interés bancarias y variación del índice inflacionario nacional), pueden constituir hechos notorios que no requieren de planteamientos ni pruebas de las partes, por encontrarse difundidos mediante publicaciones impresas o electrónicas oficiales.”

Por tanto, con base en lo anteriormente manifestado, quien esto resuelve, utilizará como criterio orientador las jurisprudencias invocadas en líneas anteriores para determinar si la **tasa de interés ordinario** a razón del **5.40% anual (cinco punto cuarenta por ciento)** e **intereses moratorios** a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, resulta usuraria, por lo que se procede a analizar las circunstancias del caso que nos ocupa.

De la lectura y estudio de las constancias que Integran el expediente, se advierte que en el contrato base de la acción consistente en la **Copia certificada** ante Notario Público del **Primer Testimonio del Instrumento Público** *****, basada ante la fe de la Licenciada *****, Notario Público número ***** con ejercicio en ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene en lo que aquí interesa: **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, y por el cual el ***** “*****” otorgó al demandado ***** un crédito por 117.0670 VSMM, para la adquisición del inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca, monto que se pagaría a un plazo de 30 años de pagos efectivos, o sea 360 amortizaciones mensuales y consecutivas, para la amortización del crédito otorgado, así como los



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

intereses ordinarios a razón de la tasa anual del 5.40% y que en caso de mora, se calcularían los intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual del 9%, que el crédito fue concedido para el pago de vivienda, inmueble que fue hipotecado como garantía del pago del crédito, que las partes podrán dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de la acreditada sin necesidad de declaración judicial en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en el contrato en cuestión.

De igual forma, debe considerarse como hecho notorio, que de la lectura de la página oficial del Diario Oficial de la Federación, fuente: Banco de México con información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, en la página <http://www.banxico.org.mx/SielInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=es> se desprende que el Banco de México dio a conocer que la tasa de interés de crédito a los hogares (tasas y precios de referencia) indicando que **tratándose de créditos hipotecarios era de 11.30 y máximo 17.50** (éstas últimas asociadas al costo anual total), aclarando que el CAT de acuerdo con la definición que otorga el Banco de México en su página oficial, es un indicar del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e incluso de productos diferentes con el fin de informar al público y promover la competencia, mismo que incorpora todos los elementos que determinan el costo de un crédito, como son: la tasa de interés, las comisiones, primas de seguro que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, excepto el IVA aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad y frecuencia de pago.

De ahí que si en el **contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria**, base de la acción, se pactó entre las partes en su **cláusula primera, numeral 27 en relación con la cláusula novena** del contrato base de la acción, que el **interés ordinario** sería a una **tasa anual que fluctuará del 5.40% debe decirse**, que dicho pacto **no es usurero**, ya que **se encuentra por debajo del interés mínimo del 11.30%** establecido en los parámetros contemplados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada.

Para lo anterior, se tomó en cuenta el acreditamiento del tipo de relación entre las partes, la calidad de los sujetos que intervinieron en la suscripción del contrato de otorgamiento de crédito base de la acción, la finalidad del crédito, el monto, el plazo, la existencia de garantías para el pago, como parámetros guía que permiten concluir, como ya se dijo, que la

tasa ordinaria pactada entre las partes no es usuraria confirmándose el pago de los intereses ordinarios pactados en la medida del contrato, sin que por otro lado aparezca probado que se haya abusado de la inexperiencia o necesidad pecuniaria de la demandada.

Igual consideración deberá prevalecer, respecto al pacto de **intereses moratorios**, los que **se estiman no resultan desproporcionados**, conforme a la **cláusula primera, numeral 26 en relación con la clausula décima primera** del contrato base de la acción, en la que se estableció que el acreditado pagaría al ********* intereses moratorios en caso de omisión del pago de las amortizaciones, a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, la que como se dijo no se considera desproporcionada en la época de concertación, pues la misma, con independencia que sea como consecuencia del incumplimiento de una obligación, se encuentra por debajo del interés mínimo a que hemos hecho referencia, proporcionados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada, para los créditos de vivienda.

En tal virtud, se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula primera, numeral 27 en relación con la clausula novena** del contrato base de la acción, a razón del **5.40% anual (cinco punto cuarenta por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

De igual modo, se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula primera, numeral 26 en relación con la clausula décima primera** del contrato base de la acción, a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; ello previa regulación incidental de las cantidades ilíquidas, en ejecución de sentencia, de conformidad con el 655 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

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



PODER JUDICIAL

— TAMAULIPAS —

que de **cumplimiento voluntario** a la presente sentencia, contado a partir de la fecha en que la presente resolución sea susceptible de ejecución, **apercibida de ejecución forzosa** en caso de desacato a la presente determinación judicial, para lo cual se procederá al remate del bien inmueble dado en garantía en el contrato de crédito base de la acción, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 540, 647 y 648 del Código de Procedimientos Civiles.

Por otra lado, se agrega que sirve a éste Tribunal para decretar la procedencia del presente asunto, el criterio sostenido por la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, en el AMPARO NÚMERO 571/2019, al resolver el toca número 350/2019 de fecha veintiséis (26) de octubre de dos mil veinte (2020), y que deriva del diverso expediente número 00267/2019 del índice de éste mismo Juzgado.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 105 fracción III, 106, 109, 118 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:-

RESUELVE

PRIMERO:- HA PROCEDIDO el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el **Licenciado ******* en su carácter de Apoderado General para pleitos y cobranzas del ***** “*****” **y continuado por el Licenciado ******* también como Apoderado Legal de dicha persona moral, en contra de ***** , toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada, dio contestación a la demanda instaurada en su contra sin acreditar sus excepciones y defensas.

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

TERCERO:- Se condena a la parte demandada ***** a pagar por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, la cantidad líquida que resulte de **114.9600 veces salario mínimo mensual en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México)**, que equivale a **\$352,308.71 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS 71/100 M.N.)**, misma que será actualizada en ejecución de sentencia.

CUARTO:- Se condena a la parte demandada ***** al

pago de los **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS** y los que se sigan **venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula primera, numeral 27 en relación con la clausula novena** de las **Condiciones Generales de Contratación que ofrece el ***** a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda**, mismas que forman parte integrante del contrato base de la acción, a razón del **5.40% anual (cinco punto cuarenta por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. **QUINTO:-** Se condena a la parte demandada ********* a pagar por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en la **cláusula primera, numeral 26 en relación con la clausula décima primera** del contrato base de la acción, a razón de una **tasa de interés anual fija del 9% (nueve por ciento)**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

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

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

“Se hace saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente”.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firmó electrónicamente la **Ciudadana Licenciada MARTHA LETICIA TRONCOSO CORDERO**, Jueza del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, actuando en forma legal asistido del **Ciudadano Licenciado JOSÉ ÁNGEL LEAL GARCÍA**, Oficial Judicial “B” en funciones de Secretario de Acuerdos por Ministerio de Ley, con quien actúa en los términos del artículo 105 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, quienes firman de manera electrónica, con base en los Artículos 2, Fracción



PODER JUDICIAL
— TAMAULIPAS —

I, y 4 de la Ley de la Firma Electrónica Avanzada del Estado de Tamaulipas, y en atención al punto Décimo Octavo del Acuerdo General 15/2020 de fecha treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020), emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado de Tamaulipas; se autoriza, firma electrónicamente y **DA FE**.-

Lic. Martha Leticia Troncoso Cordero.
Jueza del Segundo de Primera Instancia
de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado.

Lic. José Angel Leal García.
Oficial Judicial "B" en funciones de Secretario
de Acuerdos por Ministerio de Ley.

Enseguida se publicó la resolución en la lista del día dentro del expediente número *****.- **CONSTE.**
L'MLTC / L'JALG / L'RMV.*

El Licenciado(a) ROSALBA MEDINA VILLANUEVA, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (056) dictada el (JUEVES, 6 DE FEBRERO DE 2025) por el JUEZ, constante de (13) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.