SENTENCIA No. 641/2024

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; **(15) quince días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024)**

VISTOS para resolver los autos del expediente judicial **00526/2024,** relativo al **JUICIO HIPOTECARIO,** promovido por la persona moral denominada ********** **“**********”** por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, la Licenciada **********, en contra de ********** **y** **********, y:-

R E S U L T A N D O

PRIMERO:- Mediante escrito recibido el **(09) nueve de julio de dos mil veinticuatro (2024)**, compareció la **Licenciada** **********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada ********** **“**********”**, promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO,** en contra de ********** **y** **********, de quien reclama las siguientes prestaciones:-

> **[...] 1.- A los C. ********** y **********, se reclama el cumplimiento y pago de todas las prestaciones que señalo:**
>
> **A).- Con la finalidad de obtener el pago de todas y cada una de las subsecuentes prestaciones, se declare judicialmente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi representada a la parte demandada, al actualizar dicha causal, en los términos y condiciones establecidas en el contrato básico de esta acción.**
>
> **B).- El pago de 165.1474 veces el salario minimo mensual vigente en el distrito federal). Por concepto del saldo de capital del crédito, intereses ordinarios y moratorios vencidos y que se sigan venciendo, dentro del periodo comprendido a partir de la fecha de incumplimiento del demando, que en ejecución de sentencia se cuantifique**
>
> **C). La ejecución de la garantía hipotecaria constituida y consignada en el contrato base de la acción, respecto del bien inmueble respectivo.**
>
> **D).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de este juicio...”**

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

Segundo:- Por auto de **(11) once de julio 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 instaurada en su contra, si así conviniera a sus intereses.-

Tercero.- Consta en autos que mediante constancia actuarial de fecha **(15) quince de julio de dos mil veinticuatro (2024)**, se dio cabal cumplimiento al auto de radicación procediendo al debido emplazamiento a la parte demandada ************,** conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

Consta en autos que mediante constancia actuarial de fecha **(15) quince de julio de dos mil veinticuatro (2024)**, se dio cabal cumplimiento al auto de radicación procediendo al debido emplazamiento a la parte demandada ************,** conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

Cuarto.- Por auto de **(21) veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro (2024)**, y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda promovida en su contra, no obstante de haber sido legal y oportunamente notificado para ello como consta en autos, se declaró la correspondiente **rebeldía** de la parte demandada, teniéndose por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejo de contestar.

Quinto:- Mediante auto de fecha **(21) veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro (2024)**, y a fin de no vulnerar el debido proceso en perjuicio de las partes, se mando abrir el presente **juicio a pruebas** por el término de **veinte días**, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer las probanzas y el

segundo para desahogar las mismas, haciéndose por la Secretaría del Juzgado el computo respectivo.

Sexto.- Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención, por ende enseguida se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:-

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

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

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

Respecto a la **legitimación procesal** de las partes, debe precisarse que encuentra satisfecho su requisito a partir del escrito de demanda y declaración de rebeldía del demandado, toda vez que de ello se desprende que la actora Licenciada ************,** comparece en nombre y representación de la persona moral denominada **************, cuya personalidad que se ostenta en este Juicio, se encuentra acreditada con el documento ya detallado en el auto de radicación; que tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas; mientras que la parte demandada ************, **********,** no se apersonó a juicio,

no obstante haber sido debidamente llamado al presente contencioso; por lo que acorde a lo dispuesto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, se tuvo por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar, teniéndose así por fijado el debate en términos del diverso 267 del ordenamiento procesal en consulta y con ello entablada la relación jurídico procesal y su legitimación procesal pasiva.

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

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

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

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

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

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

TERCERO:- En el presente negocio la parte demandada al no haber comparecido a juicio, no obstante haber sido personalmente emplazada, no opuso excepciones que deban resolverse previamente; procediéndose por lo tanto a entrar al estudio de la

acción con vista de las pruebas aportadas por las partes, resolviéndose en su caso sí el actor probó o no su acción, y por ende condenando o absolviendo, ya que su estudio debe ser de oficio por ésta juzgadora, así lo sostiene la Tesis de Jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, Septiembre de 2000, página 593, número de registro 191,148, cuyos rubro y texto dicen:

"ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos".

Ahora bien, consta de autos que la Licenciada **************, en su carácter de Apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada ************ "**********"**, ejercitó la acción hipotecaria en contra de **************, **************, por lo que en el caso son aplicables los artículos 530, 531, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que textualmente señalan:

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

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

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

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

2294.- "La hipoteca sólo puede otorgarse en escritura pública."

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

DOCUMENTALES PÚBLICAS.-

1.- Copia certificada por el licenciado ********** de la **escritura número** ********** libro ********** **de fecha (16) dieciséis de agosto de dos mil veintitrés (2023), pasado ante la fe del Licenciado** ********** con residencia en la Ciudad de México, que contiene **Poder General para pleitos y cobranzas** que otorga el "**********" por conducto de su representante legal el profesor **********a favor de entre otros al **Licenciado** **********, y otros.

2.- **Copia certificada** por el licenciado ********** de la **escritura número**libro********** **de fecha (24) veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés (2023), pasado ante la fe del Licenciado** ********** actuando como asociado y en protocolo a cargo del Licenciado ********** mismo protocolo en el que también actúa como asociado el Licenciadotodas de la Ciudad de México, que contiene **Poder Limitado** que otorga el "**"** por conducto de su Director General el Licenciado **********

3.- Copia certificada por el **Licenciado** ********** con residencia en Mina, Guadalupe y Calvo, Chihuahua, del **acta número**, volumen 479, de fecha (14) catorce de septiembre de dos mil once (2011), del protocolo a cargo del Licenciado **********Notario Público número 299 con residencia en Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA,** celebrada por el ********** **EN LO SUCESIVO EL "**"** en su carácter de "**ACREEDOR**" y por la otra parte en calidad de deudor "**EL TRABAJADOR**" la señora **, **, quedando debidamente inscrita ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, bajo la **Finca , del municipio de Matamoros, Tamaulipas;**

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

4.- Copia certificada por el **Licenciado** ********** con residencia en Mina, Guadalupe y Calvo, Chihuahua, de las

Condiciones Generales de Contratación de fecha doce de septiembre del dos mil once, emitido por el **********.

5.- Copia certificada por el **Licenciado** ********** con residencia en Mina, Guadalupe y Calvo, Chihuahua, de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas de fecha doce de septiembre del dos mil once, emitido por el **********.

6.- Copia certificada por el **Licenciado** ********** con residencia en Mina, Guadalupe y Calvo, Chihuahua, de la Tabla de Tasas de Interés Ordinario.

7.- Copia certificada por el **Licenciado** ********** con residencia en Mina, Guadalupe y Calvo, Chihuahua, de certificación de fecha dos de abril del dos mil doce emitida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas respecto de la finca **********.

4.- Copia certificada por el **Licenciado** ********** con residencia en Mina, Guadalupe y Calvo, Chihuahua, del certificado de registración entrada número 6148/2012, de fecha dos de abril del dos mil doce, emitida por el **********.

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

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

1.- Copia certificada por el **Licenciado** ********** con residencia en Mina, Guadalupe y Calvo, Chihuahua, del **acta número**********, volumen 479, de fecha (14) catorce de septiembre de dos mil once (2011), del protocolo a cargo del Licenciado **********Notario Público número 299 con residencia en Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA,** celebrada por el ********** **EN LO SUCESIVO EL**

“********”** en su carácter de “**ACREEDOR**” y por la otra parte en calidad de deudor “**EL TRABAJADOR**” los señores ********** **y** **********, quedando debidamente inscrita ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, bajo la **Finca ********** , del municipio de Matamoros, Tamaulipas**

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

2.- Instrumental de actuaciones.- consistente en todas y cada una de las actuaciones judiciales que obran en autos y que pudieran beneficiar los intereses de su representada, en especial el auto en donde se le tiene a la demandada por admitidos los hechos de la demanda que dejo de contestar.

Probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

3.- Presuncional legal y humana.- consistente en las presunciones legales y humanas que pudieran existir en favor de la parte actora, en especial con la presunción que al no dar contestación a la demanda, la reo reconoce tácitamente lo que se le reclama y por ende es procedente esta acción hipotecaria.

Probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

4.- Confesional tácita consistente en la admisión de los hechos de su demanda en términos de la interpretación armónica de los artículos 258 y 306 de la Ley adjetiva Civil en vigor en el Estado, tomando en consideración que la parte demandada no obstante de estar debidamente notificada de la acción en su contra no dio la contestación correspondiente, teniéndole por admitidos todos los

hechos por no haber sido suscitado controversia ni exista prueba en contrario.

Probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 306 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

5.- Confesional a cargo de la demandada ********,** de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro.

CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE

H. Matamoros, Tamaulipas; siendo las once horas del día veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, la suscrita Licenciada ********, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en esta ciudad, hace constar que dentro del expediente 00526/2024, relativo al JUICIO HIPOTECARIO, promovido por ********** en contra de********** y **********, no se llevó a cabo la prueba confesional ofrecida por la parte actora, a cargo de la parte demandada **********, por la inasistencia de la parte absolvente, en ese sentido, se hace efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha tres de septiembre de dos mil veinticuatro, mismo que fuera notificado el día cinco de septiembre de dos mil veinticuatro, como consta en autos, por lo que se procede a la apertura del pliego de posiciones para su respectiva calificación, el cual consta de 7 posiciones calificadas de legal de conformidad con el artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en consecuencia se le declara confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales.- DOY FE.**

PLIEGO DE POSICIONES.

1.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED RECIBIÓ UN CREDITO POR EL ********. LEGAL.**

2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA INCUMPLIDO CON EL PAGO DEL CREDITO QUE LE OTORGO EL ********. LEGAL.**

3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED COMENZO A SER OMISO EN CUBRIR EL CREDITO QUE EL ******** LE OTORGO DESDE EL DIA 28 DE FEBRERO DE 2022. LEGAL.**

4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA RECIBIDO EN SU DOMICILIO REQUERIMIENTOS EXTRAJUDICIALES DE PAGO POR PARTE DEL ********. LEGAL.**

5.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA ANTERIOR, QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE DICHOS REQUERIMIENTOS SE LE HICIERON EN FECHAS ANTERIORES A LA FECHA EN LA

QUE USTED TUVO CONOCIMIENTO DEL PRESENTE JUICIO. LEGAL.

6- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI HA CUMPLIDO CON LA RESPONSABILIDAD DE PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL SOBRE EL BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD. LEGAL.

7- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE A LA FECHA USTED CUENTA CON MAS DE 28 AMORTIZACIONES OMISAS CON RESPECTO DEL PAGO DEL CREDITO QUE RECIBIO DEL ********. LEGAL.**

Se precisa que la diversa prueba de declaración de parte resulta jurídicamente improcedente su desahogo, ante la inasistencia del absolvente y tomando en consideración que respecto a esta prueba no existe apercibimiento alguno.

Se extiende la presente constancia la cual es firmada electrónicamente por la Licenciada ********, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, y la Licenciada **********, Secretaria de Acuerdos de Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado; quienes autorizan y dan fe.- DAMOS FE.**

Medio de prueba el cual se proveyó conforme al numeral 311 fracción II, 286 fracción I, 307 y 308 fracción V; 315 fracción I del Código de Procedimientos Civiles; lo anterior en virtud de no haber comparecido a juicio; haciéndose efectivo el apercibimiento de ley; en dicho desahogo se le tuvo asintiendo de las preguntas que fueron calificada de legales por este juzgador; y que, le favorecen a la parte actora.

6.- Confesional a cargo de la demandada ********** de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro.

CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE

H. Matamoros, Tamaulipas; siendo las diez horas con treinta minutos del día veinticinco de septiembre de dos mil veinticuatro, la suscrita Licenciada ********, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en esta ciudad, hace constar que dentro del expediente 00526/2024, relativo al JUICIO HIPOTECARIO, promovido por ********** en contra de********** y **********, no se llevó a cabo la prueba confesional ofrecida por la parte actora, a cargo de la parte demandada**********, por la inasistencia de la parte absolvente, en ese sentido, se hace efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha tres de septiembre de dos mil veinticuatro, mismo que fuera notificado el día cinco de septiembre de dos mil veinticuatro, como consta en autos, por lo que se procede a la apertura del pliego de posiciones para su respectiva calificación, el cual consta de 7 posiciones calificadas de**

legal de conformidad con el artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en consecuencia se le declara confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales.- DOY FE.

PLIEGO DE POSICIONES.

1.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED RECIBIÓ UN CREDITO POR EL ********. LEGAL.**

2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA INCUMPLIDO CON EL PAGO DEL CREDITO QUE LE OTORGO EL ********. LEGAL.**

3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED COMENZO A SER OMISO EN CUBRIR EL CREDITO QUE EL ******** LE OTORGO DESDE EL DIA 28 DE FEBRERO DE 2022. LEGAL.**

4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA RECIBIDO EN SU DOMICILIO REQUERIMIENTOS EXTRAJUDICIALES DE PAGO POR PARTE DEL ********. LEGAL.**

5.- EN CASO DE SER AFIRMATIVA LA RESPUESTA ANTERIOR, QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE DICHOS REQUERIMIENTOS SE LE HICIERON EN FECHAS ANTERIORES A LA FECHA EN LA QUE USTED TUVO CONOCIMIENTO DEL PRESENTE JUICIO. LEGAL.

6- QUE DIGA EL ABSOLVENTE, SI HA CUMPLIDO CON LA RESPONSABILIDAD DE PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL SOBRE EL BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD. LEGAL.

7- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE A LA FECHA USTED CUENTA CON MAS DE 28 AMORTIZACIONES OMISAS CON RESPECTO DEL PAGO DEL CREDITO QUE RECIBIO DEL ********. LEGAL.**

Se precisa que la diversa prueba de declaración de parte resulta jurídicamente improcedente su desahogo, ante la inasistencia del absolvente y tomando en consideración que respecto a esta prueba no existe apercibimiento alguno.

Se extiende la presente constancia la cual es firmada electrónicamente por la Licenciada ********, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, y la Licenciada **********, Secretaria de Acuerdos de Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado; quienes autorizan y dan fe.- DAMOS FE.**

Medio de prueba el cual se proveyó conforme al numeral 311 fracción II, 286 fracción I, 307 y 308 fracción V; 315 fracción I del Código de Procedimientos Civiles; lo anterior en virtud de no haber comparecido a juicio; haciéndose efectivo el apercibimiento de ley; en dicho desahogo se le tuvo asintiendo de las preguntas que fueron

calificada de legales por este juzgador; y que, le favorecen a la parte actora.

7.- Declaración de parte a cargo de la demandada ********.**

No se le concede valor probatorio en virtud de que no fue desahogada.

8.- Declaración de parte a cargo de la demandada ********.**

No se le concede valor probatorio en virtud de que no fue desahogada.

Por otro lado, la **parte demandada no ofreció probanza alguna en la etapa probatoria**.

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

Al margen de lo anterior, resulta conviene señalar que la parte demandada no acudió a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que atento a lo dispuesto por el artículo 268 del Código procesal de la materia, se le tuvo por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejo de contestar; quedando el promovente obligado a probar su acción, en términos de lo dispuesto por el diverso 273 del mismo cuerpo de leyes, lo cual

realizó satisfactoriamente a juicio de éste Tribunal, conforme a las consideraciones vertidas lineas arriba. Por todo ello, es de declarar que la parte actora ********** **“**********”** por conducto de la Licenciada **********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de dicha Institución, ha justificado los elementos de la acción Hipotecaria intentada en contra de ********** **y** **********.

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

En consecuencia se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, la cantidad de **165.1474 VSMM,** a partir del veintiocho de febrero de dos mil veintidós, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

Ahora bien, por cuanto hace a la condena de **intereses ordinarios** a razón de una **tasa de interés fija anual** del **8.5% (ocho punto cinco por ciento)** conforme al contrato base de la acción, e **intereses moratorios** a razón de una **tasa que resulte de sumar la tasa anual del 4.2% a la tasa anual de interés ordinario**, conforme al contrato base de la acción; éste juzgador considera necesario realizar previamente de oficio el estudio de los mismos desde la perspectiva de la usura a efecto de determinar si éstos resultan ser usurarios o no y en cuyo caso, fijar una tasa de interés ordinario y moratorio reducida.

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

"*PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]. Una nueva reflexión sobre el tema del interés usurario en la suscripción de un pagaré, conduce a esta Sala a apartarse de los criterios sostenidos en las tesis 1a./J. 132/2012 (10a.), así como 1a. CCLXIV/2012 (10a.), en virtud de que en su elaboración se equiparó el interés usurario con el interés lesivo, lo que provocó que se estimara que los requisitos procesales y sustantivos que rigen para hacer valer la lesión como vicio del consentimiento, se aplicaran también para que pudiera operar la norma constitucional consistente en que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. constitucional ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar. Así, resulta que el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, lo que se considera que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; pero además, dispone que la ley debe prohibir la usura. Por lo anterior, esta Primera Sala estima que el artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactaran por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución General y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios al suscribir pagarés, sino que además, confiere al juzgador la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré y al determinar la condena conducente (en su caso), aplique de oficio el artículo 174 indicado acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que el citado artículo no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses mediante la cual una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, para el caso de que el interés pactado en el pagaré, genere convicción en el juzgador de que es notoriamente excesivo y usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, aquél debe proceder de oficio a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva, mediante la apreciación de oficio y de forma razonada y motivada de las mismas circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista el juzgador al momento de resolver.*"

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

Así como la tesis visible en la Décima Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, con numero de registro: 2012207, Libro 33, Agosto de 2016, Tomo IV, Tesis XI 1o.C.25 C (10a.), pagina 2590, del siguiente rubro y texto:

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

"PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL 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 complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.”

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

De igual forma, resulta aplicable por analogía, la tesis marcada como XXVII.33o.23 C (10a) con número de registro 2008692, emitida en la Décima Época por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, consultable en la página 2441, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 16, Marzo de 2015, Tomo III, cuyo rubro y texto es:

"PAGARÉ. AUN CUANDO EL JUICIO SE SIGA EN REBELDÍA, EL JUZGADOR TIENE LA OBLIGACIÓN DE PROTEGER Y GARANTIZAR OFICIOSAMENTE EL DERECHO HUMANO DEL ENJUICIADO A NO SUFRIR USURA. En la jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en su Gaceta, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 402, de título y subtítulo: "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideró que si el juzgador advierte que la tasa de intereses consignada en un pagaré es notoriamente excesiva, puede reducirla oficiosa y prudencialmente, valorando las circunstancias particulares del caso y las actuaciones que tenga para resolver. Asimismo, enunció los siguientes parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter excesivo del rédito: a) el tipo de relación entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto; e) el plazo; f) la existencia de garantías para el pago; g) las tasas bancarias de interés para operaciones similares a las analizadas; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Ahora bien, la falta de contestación de la demanda no constituye un impedimento jurídico para analizar los referidos parámetros, porque, aunque el juicio se siga en rebeldía, el juzgador tiene la facultad y la obligación de proteger y garantizar oficiosamente el derecho humano del enjuiciado a no sufrir usura, de conformidad con los artículos 1o., párrafo tercero, de la Constitución Federal y 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Además, la falta de contestación de la demanda tampoco es un obstáculo práctico para que el juzgador conozca algunos de los referidos parámetros, pues aquellos que consistan en circunstancias particulares del caso (relación entre las partes; calidad de los sujetos; actividad del acreedor; destino, monto, plazo y garantías del crédito), pueden quedar revelados a través de los datos contenidos en la demanda y sus anexos, mientras que los relativos a indicadores financieros (tasas de interés bancarias y variación del índice inflacionario nacional), pueden constituir hechos notorios que no requieren de planteamientos ni pruebas de las partes, por encontrarse difundidos mediante publicaciones impresas o electrónicas oficiales."

Por tanto, con base en lo anteriormente manifestado, quien ésto resuelve, utilizará como criterio orientador las jurisprudencias invocadas en lineas anteriores para determinar si la **tasa de interés ordinario** a razón del **8.5% anual (ocho punto cinco por ciento)** e **intereses moratorios** a razón de una **tasa que resulte de sumar la tasa anual del 4.2% a la tasa anual de interés ordinario**, 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:

Copia certificada por el **Licenciado** ********** con residencia en Mina, Guadalupe y Calvo, Chihuahua, del **acta número**********, volumen 479, de fecha (14) catorce de septiembre de dos mil once (2011), del protocolo a cargo del Licenciado **********Notario Público número 299 con residencia en Matamoros, Tamaulipas, y la cual contiene en lo que aquí interesa **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA,** celebrada por el ********** **EN LO SUCESIVO EL "**********"** en su carácter de "**ACREEDOR**" y por la otra parte en calidad de deudor "**EL TRABAJADOR**" los señores ********** **y** **********, un crédito por la cantidad de **165.1474 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 intereses ordinarios a razón de la tasa anual del **8.5%** y que en caso de mora, se calcularían los intereses moratorios a razón de una **tasa que resulte de sumar la tasa anual del 4.2% a la tasa anual de interés ordinario**, que el crédito fue concedido para el pago de vivienda, inmueble que fue hipotecado como garantía del pago del crédito, que las partes podrán dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de la acreditada sin necesidad de declaración judicial en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en el contrato en cuestión.

De igual forma, debe considerarse como hecho notorio, que de la lectura de la página oficial del Diario Oficial de la Federación, fuente: Banco de México con información proporcionada por los intermediarios e INFOSEL, en la página http://www.banxico.org.mx/SieInternet/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 púbico y promover la competencia, mismo que incorpora todos los elementos que determinan el costo de un crédito, como son: la tasa de interés, las comisiones, primas de seguro que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, excepto el IVA aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad y frecuencia de pago.

De ahí que si en el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria**, base de la acción, se pactó entre las partes que el **interés ordinario** seria a una **tasa anual del 8.5% 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 al contrato base de la acción, en la que se estableció que el acreditado pagaría al ********** intereses moratorios en caso de omisión del pago de las amortizaciones, a razón de una **tasa que resulte de sumar la tasa anual del 4.2% a la tasa anual de interés ordinario**, la que como se dijo no se considera desproporcionada en la época de concertación, pues la

misma, con independencia que sea como consecuencia del incumplimiento de una obligación, se encuentra entre los parámetros del interés mínimo y máximo a que hemos hecho referencia, proporcionados por el Banco de México mediante la página oficial ya mencionada, para los créditos de vivienda.

En tal virtud, se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS** conforme al pacto estipulado en la **cláusula segunda punto 34,** del contrato base de la acción, a razón del **8.5% anual** los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

De igual modo, se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en el contrato base de la acción, a razón de una **tasa que resulte de sumar la tasa anual del 4.2% a la tasa anual de interés ordinario**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; ello previa regulación incidental de las cantidades líquidas, en ejecución de sentencia, de conformidad con el 655 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, y tomando en consideración que la acción del presente juicio versa sobre acciones de condena, respecto de la cual resulto vencida la parte demandada ********** **y** **********, 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 ********** **y** **********, un término de **CINCO DÍAS** para que de **cumplimiento voluntario** a la presente sentencia, contado a partir de la fecha en que la presente resolución sea susceptible de ejecución, **apercibida de ejecución forzosa** en caso de desacato a la presente determinación judicial, para lo cual se procederá al remate del bien inmueble dado en garantía en el contrato de crédito base de la

acción, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 540, 647 y 648 del Código de Procedimientos Civiles.

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

R E S U E L V E

PRIMERO:- **HA PROCEDIDO** el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ************,** en su carácter de Apoderado General para pleitos y cobranzas del ************ "**********"** y continuado por la licenciada ************,** en contra de ************, ************, toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no dio contestación a la demanda, por lo que se le decreto la correspondiente rebeldía.

SEGUNDO:- En consecuencia, se decreta judicialmente el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo para el pago del crédito consignado expresamente por el ************** y la parte demandada ************ y ************, 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 de **165.1474 VSMM,** a partir del veintiocho de febrero de dos mil veintidós, los cuales se cuantificarán en la etapa de 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 el contrato base de la acción, a razón del **8.5% anual (ocho punto**

cinco por ciento), los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia.

QUINTO:- Se condena a la parte demandada a pagar por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo** conforme al pacto estipulado en el contrato base de la acción, a razón de una **tasa que resulte de sumar la tasa anual del 4.2% a la tasa anual de interés ordinario**, los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia; ello previa regulación incidental de las cantidades ilíquidas, en ejecución de sentencia, de conformidad con el 655 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

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

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

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

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

Enseguida se publicó y fijó en lista del día dentro del expediente número **00526/2024**.- **CONSTE**.
L´PZPC / L´CPEJ / L´Ale*

El Licenciado(a) ********** ***Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 15 DE OCTUBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración 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.