

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL. A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos" / o. a. m.

SENTENCIA DEFINITIVA

Yautepec, Morelos, a treinta de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver, en DEFINITIVA, los autos del expediente número 640/2019-1, relativo al juicio ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por \*\*\*\*\* , por conducto de sus Apoderados Legal, Licenciados \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, radicado en la Primera Secretaría; y,

RESULTANDOS:

ANTECEDENTES. Del escrito inicial y demás constancias que obran dentro de los autos del presente sumario, se desprende lo siguiente:

1.- PRESENTACIÓN DE DEMANDA. Mediante escrito presentado con fecha doce de diciembre del dos mil diecinueve, comparecieron ante este juzgado, los Licenciados \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderados legales de \*\*\*\*\* , personalidad que acreditan mediante la exhibición de la copia certificada del instrumento notarial 39, 544 de fecha ocho de abril de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número cuarenta y cuatro del Estado de México, Licenciado \*\*\*\*\* ; demandando en la vía Especial Hipotecaria de \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, las siguientes prestaciones:

A).- Que por sentencia definitiva se declara el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple, con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado que otorgaron por una parte \*\*\*\*\* , (...) qué se hizo constar en Escritura Pública Número 310,043 a los veinte días del mes de abril del años dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Titular de la Notaría número DOS y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico inmobiliario número "527372-1" de fecha catorce de junio del año dos mil dieciocho..."

B).- El pago de \*\*\*\*\* por concepto de Total de Saldo de CAPITAL VENCIDO otorgado por mi poderdante, por lo que, en consecuencia constituye la SUERTE PRINCIPAL en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante, acreditado por el Estado de cuenta emitido y certificado por funcionario autorizado para ello, \*\*\*\*\* , con número de cédula profesional 2635235 debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. (...). Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA PRIMERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado...

C). -El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS generados del día 03 de julio del 2019 hasta el 03 de noviembre del 2019, (...) más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

D). - El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por concepto de INTERESES MORATORIOS generados del día 04 de octubre del 2019 hasta el 03 de noviembre del 2019, (...) más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

E). - El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , cantidad que se reclama por concepto de PRIMAS DE SEGURO (...) más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA SEXTA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

F). - El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , cantidad que se reclama por concepto de **COMISIONES (...)** más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

G). - El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por concepto de **IVA DE COMISIONES (...)** más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA TERCERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

H). - Ejecución y entrega de la garantía Hipotecaria para que con el producto del remate se pague los adeudos a mi representada.

I).-El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine.

Fundan su demanda en los hechos que en obvio de repeticiones innecesarias en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen e invocaron los preceptos de derecho que estimaron aplicables.

**2.- ADMISIÓN DE DEMANDA.** Con fecha **trece de diciembre de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía Especial Hipotecaria, ordenando emplazar y correr traslado a la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar al demandado para que en el plazo **DE CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que al momento de dar contestación señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se ordenó requerirle para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y que en caso de no aceptar dicho cargo, deberán quedar en depósito judicial de la persona que designe la parte actora, bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento. A efecto de proceder al avalúo de la finca hipotecada, **se ordenó requerir a la parte actora y demandada** para que en el término de **tres días**, designara perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se tomara en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para el efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio; se tuvo por designado como perito valuador éste Juzgado al Ingeniero \*\*\*\*\* a quien se ordenó hacer del conocimiento su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido.

**3.-EMPLAZAMIENTO.** -Previo citatorio, en diligencias de **treinta y uno de agosto del dos mil veinte**, la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, fue emplazada a Juicio.

**4.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.** - Por acuerdo de **diez de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por presentada a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, en tiempo y forma dando contestación a la demanda entablada en contra, y con dicho escrito se ordenó dar vista a la contraria por el termino de **tres días**, para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL.  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**5.-DESAHOGO DE VISTA.** - En proveído del **cinco de octubre de dos mil veinte**, se tuvo al Licenciados \*\*\*\*\* , Apoderados Legal, de la persona moral \*\*\*\*\* desahogando la vista ordenada en autos y dentro del mismo proveído y en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

**6- AUDIENCIA DE DEPURACIÓN.** - En diligencia de **fecha veinticuatro de noviembre o del año dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en donde no compareció la parte actora , solo la demanda, por tanto se ordenó depurar el presente juicio, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **CINCO DÍAS**, común para ambas partes.

**7.-ADMISION DE PRUEBAS.** - Por proveído de fecha **siete de diciembre o del año dos mil veinte**, fueron admitidas las pruebas de la parte **actora y demandada**, en los siguientes términos:

**ACTORA**

**a).**- Documental publica.- consistente en el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, que consta en Escritura Pública número \*\*\*\*\* Volumen 12,023, página 2 otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Titular de la Notaría número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha **veinte de abril de dos mil dieciocho**, debidamente inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real electrónico **527372-1**.

**b).**- **Certificado contable** expedido por el Contador Público Facultado por la parte actora, \*\*\*\*\* al día **veintiuno de noviembre del dos mil diecinueve**, en el que se hizo constar la falta de pago por parte del demandado.

**c).**- La **confesional** a cargo de \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario,  
La **instrumental de actuaciones**, y la **presuncional legal y humana**.

**DEMANDADA**

**a).**- La **confesional** a cargo de \*\*\*\*\*

**b).**- La **instrumental de actuaciones**, y la **presuncional legal y humana**.

**c).**- Documental privada consistente en cuenta de cheques número **1006-109965-3**, en la que aparece el depósito de diversas cantidades a favor de la actora.

**8.- DESAHOGO DE PRUEBAS Y CITACIÓN PARA SENTENCIA.** Pen diligencia del día **siete de abril de dos mil veintiuno**, fueron desahogadas las pruebas de las partes y por así permitir el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar a resolver los presentes autos para la dictar la resolución que en derecho corresponda; misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

**CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:**

**I.- COMPETENCIA.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente por razón de territorio** para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos **18 y 34** fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en términos de la **CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA** del **Capítulo Segundo** de las **CLÁUSULAS FINANCIERAS**, donde se estableció

que las partes se someterían a la competencia de los Tribunales cuyo ámbito competencial abarcará a la ubicación del inmueble hipotecado a elección de la parte actora, teniendo que el bien raíz que funge como garantía **se ubica en el Municipio de \*\*\*\*\*** por lo que este Juzgado es competente para conocer del presente asunto.

Respecto a la competencia por **materia**, la litis planteada es de carácter inminentemente civil, y el **grado** corresponde a Juzgados de Primera Instancia.

**II.- LEGITIMACIÓN.** Antes de proceder al análisis de la cuestión debatida, resulta necesario analizar la **legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio.

Al respecto, cabe citar que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum en el juicio, en tanto que la legitimación pasiva es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que en la especie, se encuentra debidamente acreditada, al encontrarse glosada en autos la documental pública, **primer testimonio y primer en su orden** consistente en copia certificada del **testimonio notarial** número \*\*\*\*\* , Volumen 12,023, página 2, otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Titular de la Notaría número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha veinte de abril de dos mil dieciocho, **en la que hace constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** celebrado con fecha veinte de abril del dos mil dieciocho, por los apoderados de \*\*\*\*\* **como acreditante y por otra \*\*\*\*\*** en su carácter de acreditada y garante hipotecario, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico real número **527372-1**, por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva se encuentra plenamente acreditada en las presentes actuaciones.

Respecto de la **representación de la parte actora**, \*\*\*\*\* por conducto de sus Apoderados Legales, Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , justificaron su personalidad en el juicio a nombre y representación de la actora con el Instrumento Notarial **39, 544** de fecha ocho de abril de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número cuarenta y cuatro del Estado de México, Licenciado \*\*\*\*\*; fecha ocho de abril de dos mil trece.

Documentales referidas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo **dable concederles valor probatorio** en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes en la causa, máxime que contiene poder General para pleitos y cobranzas que otorga a favor de los promoventes, documental con la cual se acredita el carácter de la accionante, para promover en representación de la institución referida con antelación.

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL.  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación en la causa, mismas que se analizará en el considerando siguiente.

**III. - MARCO LEGAL APLICABLE.** -En este contexto, se aprecia que al caso particular le son aplicables las disposiciones legales:

Artículo **2359**, del Código Sustantivo Civil a la letra dice:

**"NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA.** La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago."

Por su parte, el artículo **623** de la Ley Adjetiva Civil, establece:

"Se tramitará en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la Constitución, ampliación, división o registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil"

Asimismo, el artículo **624** de la Ley Procesal invocada, dispone:

"Requisitos del Juicio Hipotecario. - Para que proceda el Juicio Hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en Escritura Pública o Privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al Contrato de Hipoteca o la Ley; y, III.- Que la Escritura Pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el Juicio Hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero."

Por su parte, el primer párrafo del dispositivo **631**, del Código adjetivo invocado, puntualiza:

"... Contradictorio en el juicio hipotecario. En los juicios hipotecarios, la apertura del juicio contradictorio quedará a iniciativa del demandado, con excepción los casos en que se hubiere hecho el emplazamiento por edictos. El procedimiento contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer defensas dentro del plazo fijado para el emplazamiento. Contestada la demanda se seguirá el juicio con sujeción al juicio sumario. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de contrapretensiones legales.

**IV.-ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.** - Ahora bien, por cuestión de método, se procede al estudio de **las defensas y excepciones** que opone la demandada \*\*\*\*\* , consistentes en:

**I.- SINE ACTIONE**

Misma que se declara **improcedente, porque**, no se trata propiamente de una excepción que tienda a destruir la acción, sino solo es la negación del derecho ejercitado, también lo es que, tiene como efecto revertir la carga probatoria a la contraria para que el juez examine los elementos constitutivos de la acción lo cual, es obligatorio, resultando aplicable lo dispuesto en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil vigente para el Estado de Morelos, es decir, que el que afirma tiene la carga de la prueba, así, el actor de los hechos en que funda el ejercicio de sus pretensiones y el demandado, respecto de aquellos en que basa sus defensas y excepciones; al caso es aplicable el criterio federal del tenor siguiente:

**SINE ACTIONEAGIS.** La defensa de carencia de acción o sine actioneagis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actioneagis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico,

solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Octava Época: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. NOTA: Tesis VI.2o.J/203, Gaceta número 54, página 62; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Junio, página 318

**II.-FALTA DE PERSONALIDAD DEL PROMOVENTE.- De igual forma es improcedente**, lo anterior se estima así, porque, **la legitimación en el proceso**, es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, circunstancia que quedo debidamente acredita en el considerando II de esta resolución.

### III.- EL COBRO INDEBIDO DE INTERESES

Resulta es **improcedente** la excepción planteada.- Se afirma lo anterior, porque se procedió a su estudio a fin de determinar si los porcentajes pactados entre las partes (actora y demandada) como intereses; por ese concepto es usurario, para lo cual, ha sostenido nuestro máximo Tribunal, deben ser analizados de manera oficiosa por el Juzgador, tal como se deduce del criterio **por similitud de razones** que se localiza en la Décima Época, Registro: 2013076, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: **Jurisprudencia**, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Publicación: viernes 18 de noviembre de 2016 10:29 h, Materia(s): (Constitucional, Civil), Tesis: 1a./J. 54/2016 (10a.), cuyo rubro y texto, es del tenor que sigue:

**USURA. SU PROHIBICIÓN APLICA TANTO PARA LOS INTERESES ORDINARIOS COMO PARA LOS MORATORIOS PACTADOS EN UN PAGARÉ.** El artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos prohíbe la usura, así como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre; en este sentido, ninguna ley debe permitir que al amparo de la libertad contractual, una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, cuando en uso de la libertad contractual se celebra un préstamo documentado en un título de crédito denominado pagaré, las partes tienen derecho a pactar el pago de intereses, los cuales pueden ser ordinarios y/o moratorios, los que si bien gozan de naturaleza jurídica distinta, se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor; por tanto, si el referido artículo 21, numeral 3, prohíbe la usura y ésta se presenta cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo, sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, esta prohibición aplica para ambos tipos de interés, pues aunque los intereses moratorios, en estricto sentido, no son una consecuencia inmediata del préstamo, sino más bien una sanción impuesta ante el incumplimiento del pago, no debe perderse de vista que el incumplimiento está directamente vinculado a la obligación de pagar o satisfacer el préstamo en la fecha pactada; por lo anterior, la prohibición de la usura aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios. **Contradicción de tesis 294/2015.** Entre las sustentadas por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito. 24 de agosto de 2016. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Norma Lucía Piña Hernández y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretarios: Cecilia Armengol Alonso, Mario Gerardo Avante Juárez, Mireya Meléndez Almaraz, Luis Mauricio Rangel Argüelles y Mercedes Verónica Sánchez Miguez.

Así como la que se localiza en la Décima Época, Registro: 2009585, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 20, Julio de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: II.1o.33 C (10a.), Página: 1775, de rubro y texto:

**USURA. DEBE ESTUDIARSE POR EL JUZGADOR DE INSTANCIA DE MANERA OFICIOSA CON INDEPENDENCIA DE QUE SE HUBIERE PLANTEADO A PETICIÓN DE PARTE (INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS).** De acuerdo con las consideraciones de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 350/2013 en la que definió la jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), 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, 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.)]."; es evidente que la usura debe estudiarse por el juzgador de instancia de manera oficiosa



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL. A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO

con independencia de que hubiere sido planteada a petición de parte, como lo indica la citada jurisprudencia del Máximo Tribunal, configurándose, en relación con intereses ordinarios y no sólo moratorios, en cualquier tipo de juicio mercantil, en los que se estipularon como parte de un préstamo, pues la Primera Sala se refirió a los réditos e intereses, como lo señala el artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, esto es, a los intereses ordinarios y a los moratorios, respectivamente; entendiéndose por los primeros el rédito que produce o debe producir el dinero prestado, es decir, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que ésta necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos; por su parte, los intereses moratorios consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el contrato donde se plasmó el préstamo respectivo; si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se sancione al deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, la que generalmente es una cantidad en numerario

En ese contexto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación define a la usura como el interés excesivo en un préstamo, ganancia, fruto o utilidad que se saca de una cosa; es decir, la usura constituye la estipulación de intereses excesivos o desproporcionales que establecen una ventaja patrimonial en favor del acreedor por el cobro de un interés superior a las tasas de intereses permitidas. De esa manera, si el acreedor obtiene un interés superior al permitido por el cual se beneficia, en contraposición, el deudor sufre un menoscabo en su patrimonio y para el caso de que la autoridad judicial lo permitiera, sería violatorio tanto de las garantías del debido proceso y legalidad consagradas por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como de los Derechos Humanos protegidos conforme a lo dispuesto por los artículos 1º y 133, de nuestra Carta Magna, y también en los "Tratados Internacionales", suscritos por México en materia de "Derechos Humanos"; en efecto, los invocados artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, disponen en lo esencial:

**Artículo 14.-** A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.  
Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.  
...En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta se fundará en los principios generales del derecho".

**Artículo 16.-**Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento."

Asimismo, los invocados artículos 1º y 133, establecen:

**Artículo 1º.-**En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los Derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.  
Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.  
Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. ..."

**Artículo 133.-** Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados".

Así pues, se tiene que en el ámbito de aplicación y jerarquización de nuestras leyes, el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a partir de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el diez (10) de junio del año dos mil once (2011), implementó como obligación de toda autoridad, incluidas las encargadas de administrar justicia, el respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, reconocidos tanto en nuestra Carta Magna, como en los Tratados Internacionales suscritos por México, señalándose expresamente que estos deberán ser interpretados de manera que en todo tiempo favorezca a las personas con la protección más amplia, es decir, se introdujo el principio "*pro persona*", como rector de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, privilegiando aquellas que brinden mayor protección a las personas en relación con los derechos humanos. Consecuentemente, **todos los Órganos Jurisdiccionales Nacionales deberán, en principio, ejercer el control de constitucionalidad y convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo a los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también a los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tenga suscritos en materia de derechos humanos.**

Por otra parte, atendiendo al criterio jurídico sustentado en la tesis de jurisprudencia que enseguida se transcribe de manera literal, actualmente existen dos vertientes dentro del modelo de control de constitucionalidad en el orden jurídico mexicano que son acordes con un modelo de control de convencionalidad en los términos apuntados: primero, el control concentrado en los órganos del Poder Judicial de la Federación mediante las acciones de inconstitucionalidad, las controversias constitucionales y el amparo directo e indirecto; y, segundo, el control por parte del resto de los Jueces del país en forma incidental durante los procesos ordinarios en los que son competentes; esto es, sin necesidad de abrir un expediente por cuerda separada. En estas condiciones, el parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los Jueces del país, se integra de la manera siguiente: 1) Todos los derechos humanos que contemple la Constitución Federal (con fundamento en sus artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; 2) Todos los derechos humanos que dispongan los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; 3) Criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sustentados en las sentencias en las que el Estado Mexicano sea parte, y criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no sea parte.

De este modo, este tipo de interpretación por parte de los Jueces presupone realizar tres pasos: a) Interpretación conforme en sentido amplio. Significa que los Jueces del país, al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia; b) Interpretación conforme en sentido estricto. Se traduce en que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los Jueces deben, partiendo de la presunción de constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos establecidos en la Ley Suprema y en los tratados internacionales en los que México sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos; y, c) Inaplicación de la norma que menos beneficie cuando las alternativas anteriores no son posibles. Lo anterior no rompe con la lógica del principio de división de poderes y del federalismo, sino que fortalece el papel de los Jueces al ser el último recurso para asegurar la primacía y aplicación efectiva de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los cuales el Estado Mexicano es parte. Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio jurídico sustentado en la tesis de jurisprudencia que es del tenor siguiente:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL. A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO

**"CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. CÓMO DEBEN EJERCERLO LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES NACIONALES.** El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a partir de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, tuvo importantes modificaciones que impactan directamente en la administración de justicia, porque evidencian el reconocimiento de la progresividad de los derechos humanos, mediante la expresión clara del principio pro persona como rector de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, privilegiando aquellas que brinden mayor protección a las personas. De esta manera, todos los órganos jurisdiccionales nacionales deberán, en principio, ejercer el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo a los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también a los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tenga suscritos en materia de derechos humanos. Así, actualmente existen dos vertientes dentro del modelo de control de constitucionalidad en el orden jurídico mexicano que son acordes con un modelo de control de convencionalidad en los términos apuntados: Primero, el control concentrado en los órganos del Poder Judicial de la Federación mediante las acciones de inconstitucionalidad, las controversias constitucionales y el amparo directo e indirecto y, segundo, el control por parte del resto de los Jueces del país en forma incidental durante los procesos ordinarios en los que son competentes, esto es, sin necesidad de abrir un expediente por cuerda separada. En estas condiciones, el parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los Jueces del país, se integra de la manera siguiente: 1) Todos los derechos humanos que contemple la Constitución Federal (con fundamento en sus artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; 2) Todos los derechos humanos que dispongan los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; 3) Criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sustentados en las sentencias en las que el Estado Mexicano sea parte, y criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no sea parte. De este modo, este tipo de interpretación por parte de los Jueces presupone realizar tres pasos: a) Interpretación conforme en sentido amplio. Significa que los Jueces del país, al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia; b) Interpretación conforme en sentido estricto. Se traduce en que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los Jueces deben, partiendo de la presunción de constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos establecidos en la Ley Suprema y en los tratados internacionales en los que México sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos; y, c) Inaplicación de la norma que menos beneficie cuando las alternativas anteriores no son posibles. Lo anterior no rompe con la lógica del principio de división de poderes y del federalismo, sino que fortalece el papel de los Jueces al ser el último recurso para asegurar la primacía y aplicación efectiva de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los cuales el Estado Mexicano es parte."

Asimismo, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha emitido criterios en el sentido de que, cuando un Estado, como en este caso México, ha ratificado un tratado internacional, como lo es la Convención Americana sobre Derechos Humanos, sus Jueces, como parte del aparato estatal, deben velar porque las disposiciones ahí contenidas no se vean mermadas o limitadas por disposiciones internas que contraríen su objeto y fin, por lo que se debe ejercer un "control de convencionalidad" entre las normas de derecho interno y la propia convención, tomando en cuenta para ello no sólo el tratado, sino también la interpretación que de él se ha realizado. Lo anterior adquiere relevancia para aquellos órganos que tienen a su cargo funciones jurisdiccionales, pues deben tratar de suprimir, en todo momento, prácticas que tiendan a denegar o delimitar el derecho de acceso a la justicia.

En materia de intereses excesivos o usura, la Convención Americana de derechos Humanos en su artículo 21, establece lo siguiente:

- "Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada.**
1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
  2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
  3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley."

Por consiguiente, siendo la protección de la propiedad un derecho a favor del individuo, **la usura está prohibida por la ley.**

Ahora bien, tomando en consideración el contenido constitucional del artículo antes transcrito, establece la facultad del juzgador para apreciar **de oficio** la existencia de intereses usurarios, y de advertirlos, puede reducirlos prudencialmente, acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones.

En mérito de lo anterior, este Tribunal se limitó a realizar el examen objetivo del interés, tomando en consideración las tasas del mercado financiero que cobran las instituciones de crédito al otorgar crédito al consumo mediante tarjetas de crédito, publicada por el Banco de México, que contiene la información básica para los clientes totaleros y no totaleros **por el periodo hasta junio del año dos mil dieciocho (fecha de suscripción del contrato 20/abril/2018, está dentro del rango )**, publicada por el Banco de México.

Ello es así pues dicho referente, al ser un porcentaje anual que mide el costo de un financiamiento, permite efectuar comparaciones entre las diferentes ofertas de crédito al incorporar todos los costos y gastos inherentes del crédito, como son la tasa de interés, las comisiones, primas de seguro que el cliente debe pagar de conformidad con su contrato de crédito, excepto el impuesto al valor agregado aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago. Entre otras al tratarse de un indicador que incorpora varios elementos, lleva a una sobrevaluación del costo del dinero, de manera que su uso como referente es útil para advertir indiciariamente una tasa de interés usuraria en tanto refiere al costo dinero tolerado en el mercado del crédito. También permite una comparación acorde a diferentes tipos de crédito, de manera que la Juzgadora pueda tomar el CAT **de un crédito hipotecario** para créditos con garantía de este tipo o CAT de una tarjeta de crédito para créditos quirografarios, etcétera, respecto de la cual la juzgadora tiene un amplio margen de ampliación, pues a partir del análisis del resto de los parámetros está en aptitud de aplicar para aplicar el porcentaje que corresponda según el tipo de crédito, su monto, el mercado al que se dirige y otras circunstancias útiles para su resolución.

Sustenta la anterior consideración, la jurisprudencia 1ª/J.57/2016 (10ª) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Décima época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, noviembre de 2016, Tomo II, visible a pagina 882, de rubro y texto siguiente:

**"USURA. EN LA EVALUACIÓN DE LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ESTIPULADOS, EL COSTO ANUAL TOTAL (CAT) QUE REPORTE EL VALOR MÁS ALTO RESPECTO A OPERACIONES SIMILARES, ES UN REFERENTE FINANCIERO ADECUADO PARA SU ANÁLISIS, CUANDO EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES UN TÍTULO DE CRÉDITO.** Sin desconocer que la elección del referente bancario a cargo del órgano jurisdiccional es una cuestión cuya idoneidad dependerá de su adecuación o no a la similitud del caso, tratándose de asuntos en los que el documento base de la acción es un título de crédito, genera certidumbre emplear como referente el Costo Anual Total (CAT), que reporte el valor más alto para operaciones similares y corresponda a la fecha más próxima a la suscripción del título de crédito respectivo, por tratarse de un referente financiero de naturaleza activa que informa cuál es el costo de un crédito para los clientes o usuarios del crédito. Este referente, al ser un porcentaje anual que mide el costo de un financiamiento, permite efectuar comparaciones entre las diferentes ofertas de crédito al incorporar todos los costos y gastos inherentes del crédito, como son la tasa de interés, las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad con su contrato de crédito, excepto el impuesto al valor agregado aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago. Entre otras ventajas, al tratarse de un indicador que incorpora varios elementos, lleva a una sobrevaluación del costo del dinero, de manera que su uso como referente es útil para advertir indiciariamente una tasa de interés usuraria, en tanto refiere al costo del dinero tolerado en el mercado del crédito. También, permite una comparación acorde a diferentes tipos de crédito, de manera que el juzgador puede tomar el CAT de un crédito hipotecario para créditos con garantías de este tipo o el CAT de una tarjeta de crédito para créditos quirografarios, etcétera; respecto de la cual el juzgador tiene un amplio margen de aplicación, pues a partir del análisis del resto de los parámetros está en aptitud de aplicar su potestad jurisdiccional y aplicar el porcentaje que corresponda según el tipo de crédito, su monto, el mercado al que se dirige y otras circunstancias útiles para su resolución. Al margen de lo anterior, si el juzgador considera que es el caso de aplicar una tasa diferente del CAT, debe justificar adecuadamente su decisión".

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 VS.  
 \*\*\*\*\*  
 JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL. A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

En esa tesitura, este Tribunal se limitará a realizar el examen objetivo del interés, tomando en consideración las tasas del mercado financiero que cobran las instituciones de crédito al otorgar crédito al consumo mediante tarjetas de crédito, publicada por el Banco de México, que contiene la información básica del costo porcentual anual por el periodo **hasta junio del año dos mil dieciocho**, y que se desprende del siguiente cuadro

Las instituciones con las tasas más bajas para tarjetas Platino en junio de 2018 fueron Inbursa (14.8 por ciento), Citibanamex (17.6 por ciento) y Santander (17.7 por ciento).

**Cuadro 10**  
 Indicadores básicos para tarjetas "Platino" o equivalentes, incluyendo a clientes totaleros y no-totaleros

	Número de tarjetas (miles)		Número de productos		Anualidad ponderada nominal (pesos)		Límite de crédito promedio (miles de pesos)		Tasa efectiva promedio ponderado por saldo (%)		Saldo promedio por tarjeta (miles de pesos)	
	Jun-17	Jun-18	Jun-17	Jun-18	Jun-17	Jun-18	Jun-17	Jun-18	Jun-17	Jun-18	Jun-17	Jun-18
<b>Sistema</b>	<b>1,882</b>	<b>1,933</b>	<b>37</b>	<b>43</b>	<b>2,389</b>	<b>2,507</b>	<b>137</b>	<b>144</b>	<b>18.6</b>	<b>19.0</b>	<b>42.8</b>	<b>45.7</b>
Inbursa	7	8	2	2	812	821	94	99	15.1	14.8	37.4	38.4
Citibanamex	623	593	5	5	2,481	2,481	131	146	17.3	17.6	41.3	45.2
Santander	109	183	5	11	1,744	2,652	126	124	18.4	17.7	52.5	52.3
HSBC	196	182	5	5	2,820	2,860	133	140	18.3	17.8	34.0	38.1
Banorte/IXE	111	123	5	5	2,340	2,443	157	173	15.4	17.9	64.4	63.2
Banco Invex	92	95	5	5	2,010	2,208	64	59	15.9	18.0	19.2	19.6
American Express	220	241	2	2	2,715	2,712	92	100	23.7	20.0	32.5	40.8
Globalcard*	0	78	0	2	n. a.	2,445	124	153	9.5	20.1	65.3	39.0
BBVA Bancomer	432	405	2	2	2,280	2,440	189	191	19.8	21.7	54.0	52.7
<b>Instituciones con menos de cien mil tarjetas totales</b>												
Banco del Bajío	5	5	1	1	1,500	2,000	90	100	13.4	13.2	37.1	38.2
Banregio	12	17	1	1	0	0	92	103	17.5	18.9	26.4	30.2
Banca Afirme	4	3	2	2	2,577	2,542	129	130	25.7	29.6	42.3	42.5

Notas: La anualidad aquí presentada refleja la comisión registrada en el Banco de México; por lo tanto, no se incluyen casos en los

Datos que se traen al presente juicio al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones electrónicas que realiza el Banco de México, organismo constitucional encargado de regular el sistema financiero y con fundamento en el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Como se puede apreciar de los datos que ofrece el Banco de México, la tasa de interés establecida por los Bancos de nuestro país **hasta junio del año dos mil dieciocho (fecha de suscripción del contrato 20/abril/2018, está dentro del rango)**, fluctuaba entre el **29.6% y el 9.5% de interés anual**, y en el caso particular la tasa pactada por las partes en el documento de crédito, son intereses es del **10.85% anual**, es decir, se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la aun notoriamente más alta que la tasa máxima, siendo esta la que reporta el valor más alto, del mercado financiero que era del **29.6%**.

Con la precisión del dato objetivo que constituye la disparidad del interés moratorio y ordinarios pactados por las partes, con el valor más alto del mercado financiero, según datos del Banco de México, la juzgadora considera que es suficiente para determinar que la tasa de interés pactada como intereses ordinarios y moratorios, se trata de una tasa de interés **no desproporcional y no excesiva** que **no** constituye la usura.

De ahí, la improcedencia de la excepción.

**V y IV.- La de nulidad y la de inexistencia del documento base de la acción.**

En el presente asunto, la cuestión total es, se soporta en el hecho de que la demandada **firmo un contrato de adhesión o contrato simple y NO el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**

Por ello, es necesario aclarar que el **Contrato de adhesión** es aquel contrato que se redacta por una sola de las partes y el aceptante simplemente se adhiere o no al mismo, aceptando o rechazando el contrato en su integridad; es el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato; por ejemplo; contrato de luz, de agua , tarjeta de crédito, lo que se contrata es un servicio.

**Los créditos simples** son aquellos sin garantía o quirografarios, no es un requisito tener que poseer bienes, o un capital de respaldo tan importante para poder acceder a ellos

**El crédito hipotecario**, también conocido como hipoteca, es un contrato en virtud del cual el deudor concede al acreedor el derecho de disponer de un determinado bien enajenable, sin entregar la posesión del mismo, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el plazo.

#### **Derechos y obligaciones del cliente al Acreditado**

- 1.- Realizar el pago de la cantidad del objeto del crédito de la manera establecida en el contrato. El pago podrá pactarse a una o varias exhibiciones, dependiendo del plazo y monto del mismo, siendo responsabilidad del acreditado cumplir con el calendario de pagos.
- 2.- Pagar los intereses ordinarios y moratorios y cualquier otro cargo que el banco le cobre, siempre y cuando éste se encuentre estipulado en el contrato.
- 3.- Constituir la garantía hipotecaria a favor del banco. Toda vez que el propietario del inmueble será el acreditado, será su responsabilidad constituir de manera simultánea al otorgamiento del crédito, la garantía hipotecaria.
- 4.- Contratar un seguro de vida que garantice el importe del crédito y un seguro que ampare el bien otorgado en garantía. En ambos casos, el beneficiario será el banco, a fin de que de esa manera quede liberado de la obligación del pago acreditado a sus herederos.

En línea de pensamiento, la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, **firmo el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, (prueba preconstituida) que consta en Escritura Pública número \*\*\*\*\* , Volumen 12,023, página 2 otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Titular de la Notaría número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha **veinte de abril de dos mil dieciocho**, debidamente inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real electrónico **527372-1**; en el capítulo SEGUNDO denominado "CLAUSULAS FINANCIERAS" en **su cláusula primera; segunda; tercera; cuarta, quinta; sexta, séptima; octava; decima Primera, decima sexta; decima séptima**, se encuentra plasmados los derechos y obligaciones a que quedaron sujetos, \*\*\*\*\*en lo sucesivo "**EL BANCO**" y por la otra \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, en la cual ambas partes convinieron; que celebraron contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por la cantidad de \*\*\*\*\* con plazo de vigencia a partir del veinte de abril de dos mil dieciocho para concluir el día veinte de abril de dos mil treinta y seis; mediante amortizaciones consecutivas; los intereses ordinarios y

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL.  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

moratorios derivados del capital otorgado; las comisiones a que se obligado pagar el acreditado; el seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente y el seguro de daños con la cobertura de contenidos, que se obligó a contratar el acreditado; y finalmente el vencimiento anticipado, facultad que tiene el banco para dar por vencido dicho contrato ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el mismo; cumulo de obligaciones relativas a la hipoteca, esto es, el derecho real que faculta al acreedor, en el caso de que el deudor no cumpla, a ser pagado con el valor del o los bienes hipotecados, en consecuencia los asertos que hace valer la demandada **son improcedentes e infundados**,

**VII.-EXCEPCIÓN DE PAGO**

Ahora bien, si bien es cierto la parte demandada \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, para acreditar el pago efectuado a la parte actora, exhibe la documental privada consistente en la cuenta de cheques número **1006-109965-3**, en la que aparece el depósito de diversas cantidades a favor de la actora; sin embargo, no crea convicción en esta resolutoria, por lo que, **no se le otorga ni valor ni eficacia probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **490** del Código Procesal Civil en vigor, lo anterior se estima porque, de la documental privada consistente en la cuenta de cheques número **1006-109965-3**, se advierte que los pagos, los efectuó la demandada, con antelación a la presentación de la demanda (periodo correspondiente al año **2018**), , mismo que coincide con los anotados en el estatus, es decir la demandada argumenta que se hicieron depósitos, por la cantidad de \*\*\*\*\* y que sumados arrojan la cantidad de \*\*\*\*\*; en ese contexto, la parte actora le reclama como saldo insoluto la cantidad \*\*\*\*\* en esa condiciones el monto depositado por la demandada por la cantidad \*\*\*\*\* **no cubre el saldo insoluto que ahora se reclamada como suerte principal**. Por lo que, válidamente se puede concluir, que después de descontar el interés correspondiente, quedó un saldo insoluto de \*\*\*\*\*; que es la cantidad que reclama la actora como saldo insoluto, y en consecuencia, se desestiman para los efectos que pretende la demandada, los recibos de pago aportados para acreditar su excepción.

De tal suerte que no cubre el total de las prestaciones reclamadas Máxime que la citada demandada necesita de otros medios de convicción para los efectos de hacer prosperante la excepción de pago Pues las excepciones constituyen defensas que forzosamente deben apoyarse en ciertas y determinadas circunstancias, las cuales deben acreditarse plenamente durante la dilación probatoria, lo que en especie no aconteció.

Así las cosas, por las razones expuestas se declara improcedente la excepción de pago opuesta por la demandada.

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Acorde con la sistemática jurídica establecida por los artículos **105 y 106** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, se analiza la acción real hipotecaria promovida por \*\*\*\*\* consistente en el vencimiento anticipado previsto en el Capítulo Segundo "**CLAUSULAS FINANCIERAS**", en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la acción, acto jurídico que fue celebrado con respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* en virtud de que la ahora demandada \*\*\*\*\* ha incurrido en la causa de terminación anticipada señalado en la citada cláusula misma que textualmente dice:

**DECIMA SÉPTIMA.** - EL BANCO se reserva la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en la cláusula de PLAZO DEL CONTRATO, y en consecuencia, el ACREDITADO deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios y moratorios, gastos y demás accesorios legales, si el ACREDITADO faltare al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas en este contrato en los casos en que la ley así lo previene o en los siguientes supuestos:

**A).**- Si el "ACREDITADO" dejare de efectuar, en forma total, uno o más pagos de los que se obliga a realizar conforme el presente contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorio..."

Así en el caso particular, se reúnen todos y cada uno de los requisitos mencionados para la procedencia del juicio Especial Hipotecario, toda vez que el Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, exhibido por la actora como documento base de su acción, celebrado por una parte como acreditante la institución de crédito denominada \*\*\*\*\*y por la otra como acreditada y/o garante \*\*\*\*\* , contenido en la escritura **primer testimonio y primer en su orden** consistente en copia certificada del **testimonio notarial** \*\*\*\*\* , Volumen 12,023, página 2 otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Titular de la Notaría número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha **veinte de abril de dos mil dieciocho**, debidamente inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real electrónico **527372-1**.

Documental pública que al ser de carácter indubitadamente público y no encontrarse desvirtuada con medio de prueba alguno, se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos; de la cual se advierte de su contenido que en la **Cláusula Financiera Primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, se estipuló que en el banco concedía a la acreditada un crédito por la cantidad de \*\*\*\*\* , contrato **que es de plazo cumplido** como se desprende de la **Cláusula Cuarta**, que se señala que puede darse por vencido anticipadamente los plazos estipulados y exigirse desde luego la totalidad del importe del crédito ante cualquiera de las causales señaladas en dicho contrato, entre ellas ante la falta de pago de alguna de las amortizaciones.

Por otro lado, de la **CLÁUSULA Décima cuarta** de dicho contrato se desprende que la parte demandada garantizó el crédito antes referido con la hipoteca a favor del acreditante sobre **el bien inmueble identificado como** \*\*\*\*\* siendo el crédito otorgado por la promovente de plazo cumplido, en donde se obligó el deudor al cumplimiento de todas y cada una de sus cláusulas y al no haber cumplido con lo pactado se actualiza el derecho de la actora para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado.

De igual manera se le confiere valor probatorio al **certificado contable** expedido por el Contador Público Facultado por la parte actora, \*\*\*\*\* , al día **veintiuno de noviembre del dos mil diecinueve**, en el que se hizo constar la falta de pago por parte del demandado a partir del día **tres de julio del dos mil diecinueve**, por lo que, se encuentra precisado en forma más clara y concreta, el adeudo de los demandados que dio origen contable de las pretensiones aludidas por la parte actora; amén que dicha documental no se encuentra desvirtuada con medio probatorio alguno.

Por otra parte, con fecha **siete de abril de dos mil veintiuno**, se desahogó la prueba **confesional** a cargo de \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, en donde la mencionada afirmó que:



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL. A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO

- 1.- QUE USTED SOLICITO UN CRÉDITO A \*\*\*\*\*
- 2.- QUE EL CRÉDITO MENCIONADO EN LA POSICIÓN ANTERIOR FUE POR LA CANTIDAD DE \*\*\*\*\*
- 3.- QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **310,043** DE FECHA VEINTE DE ABRIL DE DOS DIECIOCHO, CELEBRO EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, EN PRIMER LUGAR Y GRADO, QUE CELEBRÓ POR UNA PARTE \*\*\*\*\* Y POR OTRA PARTE \*\*\*\*\* EN SU CARÁCTER DE ACREDITADA Y GARANTE HIPOTECARIO.
- 4.- QUE EL MONTO DEL CRÉDITO SEÑALADO EN LA POSICIÓN NÚMERO DOS FUE PARA LA ADQUISICIÓN DEL LOTE \*\*\*\*\*
- 5.- QUE USTED RECIBIÓ DE CONFORMIDAD LA CANTIDAD EQUIVALENTE HASTA POR LA CANTIDAD DE \*\*\*\*\*
- 6.- QUE USTED SE OBLIGO A PAGAR EL IMPORTE DEL CRÉDITO MENCIONADO EN LA POSICIÓN QUE ANTECEDE MEDIANTE PAGOS MENSUALES Y CONSECUTIVOS, MISMOS QUE INICIARÍAN A PARTIR DEL DÍA VEINTE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, PARA CONCLUIR EL DÍA VEINTE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL TREINTA Y SEIS.
- 7.- QUE MEDIANTE LA CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO SE PACTÓ, QUE LA PARTE ACREDITADA SE OBLIGÓ A PAGAR AL ACREDITANTE INTERÉS ORDINARIOS SOBRE SALDOS INSOLUTOS MENSUALES A LA TASA FIJA ANUAL DEL \*\*\*\*\*
- 8.- QUE USTED FIRMÓ DE CONFORMIDAD A TODAS LAS CLAUSULAS DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CELEBRADO CON \*\*\*\*\*
- 9.- QUE MEDIANTE CLAUSULA FINANCIERA **DECIMA CUARTA** EN GARANTÍA DEL PAGO DEL CRÉDITO, INTERESES ORDINARIOS, INTERESES MORATORIOS, Y DEMÁS OBLIGACIONES EN FAVOR DE \*\*\*\*\* , HIPOTECÓ EN PRIMER LUGAR Y GRADO, EL LOTE \*\*\*\*\*
- 10.- QUE MEDIANTE LA CLAUSULA FINANCIERA **DECIMA SÉPTIMA** DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA SE ESTIPULO QUE BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE \*\*\*\*\* , PODRÍA DAR POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL PLAZO ESTIPULADO PARA EL PAGO DEL CRÉDITO Y DE SUS ACCESORIOS DE ACUERDO A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO SI LA PARTE ACREDITADA DEJARA DE PAGAR PUNTALMENTE CUALQUIER CANTIDAD POR CONCEPTO DE AMORTIZACIÓN DE CAPITAL E INTERESES, COMISIONES O CUALQUIER OTRO ADEUDO CONFORME AL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN.
- 11.- QUE MEDIANTE LA CLAUSULA FINANCIERA **VIGÉSIMA**, BAJO SU CONSENTIMIENTO, SE PACTO QUE TODOS LOS GASTOS HONORARIOS E IMPUESTOS QUE ORIGINE EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA SERIAN A CUENTA DE LA c. \*\*\*\*\*
- 12.- QUE USTED RECONOCE HABER INCUMPLIDO CON SU OBLIGACIÓN DE PAGO.
- 13.- QUE USTED INCURRIÓ EN MORA A PARTIR DEL 4 DE JULIO DE 2019.
- 14.- QUE SE LE HA REQUERIDO VÍA EXTRAJUDICIALMENTE EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA.
- 15.- QUE USTED HA OMITIDO CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES QUE TIENE CON \*\*\*\*\*
- 16.- QUE USTED HA TRATADO DE NEGOCIAR SU ADEUDO CON \*\*\*\*\*
- 17.- QUE USTED SABE DE SU ADEUDO DERIVADO DE LOS ESTADOS DE CUENTA QUE LE ENVÍA LA EMPRESA \*\*\*\*\*
- 18.- QUE USTED RECONOCE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE TIENE CON \*\*\*\*\*
- 19.- QUE EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLES CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO LO ES POR, SU CONDICIÓN ECONÓMICA

Prueba de la cual demostró que la parte demandada \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, no realizó los pagos del inmueble de su propiedad y que por lo tanto tiene una deuda con la parte actora, en razón de que no demostró con documental idónea estar al corriente de los pagos correspondientes, por consiguiente es dable concederle a la prueba citada **pleno valor y eficacia probatoria** en razón de haber sido desahogada en términos de ley, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **402, 414, 415, 490 y 491** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado

Así como el contenido de la Jurisprudencia número VI.3o.C. J/52, Página: 1476, Novena Época, Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la literalidad se transcribe:

**CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.** El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.

En otro aspecto, con meridiana claridad resalta que en la misma diligencia de fecha con fecha **siete de abril de dos mil veintiuno**, , se desahogó la prueba **confesional** a cargo de la actora \*\*\*\*\* por conducto de sus apoderados legales Licenciados \*\*\*\*\* , **probanza a la cual, es dable concederle a la prueba citada pleno valor y eficacia probatoria** en razón de haber sido desahogada en términos de ley, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **402, 414, 415, 490 y 491** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos, sin embargo no abonan a los intereses de la demandada toda vez que el absolvente no contesto ningún posición que le pudieron causar perjuicio, siendo que este tipo de probanzas se valoran por cuanto a lo que perjudica al absolvente y no por cuanto a lo que le beneficia, siendo aplicable al caso concreto, el siguiente criterio: Novena Época, Registro: 188012, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Enero de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/216, Página: 1146, la cual refiere:

**CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**- Aun cuando existe el criterio de la honorable Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de que la confesión es indivisible y, por tanto, ha de tomarse tal como se produce, el sistema adoptado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, en el de que la confesión es divisible, pues sólo surte efectos en lo que perjudica al que la hace y no en lo que le favorece, según lo dispone categóricamente el artículo 422 del ordenamiento legal mencionado, de manera que la modificación o circunstancia que se agrega no se tiene por cierta si el confesante no la prueba. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Sexto Circuito. Amparo directo 252/89. Carlos Castro de la Sierra. 17 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez. Amparo directo 466/94. Ismael González Méndez. 21 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Víctor Ruiz Contreras. Amparo directo 313/95. Antonio Marcos Santos. 16 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz. Amparo directo 191/2000. Guillermo Álvarez Vera y otra, por sí y en representación de sus menores hijas. 6 de julio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez. Amparo directo 459/2001. Jorge Ramírez Osorio. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.

En atención a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que se reúnen los requisitos del artículo 624 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las prestaciones contraídas, aceptando expresamente esa responsabilidad.

En consecuencia, de lo anterior, \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, no acredito haber dado cumplimiento con la obligación de pago contraída con la parte actora y que ahora se le reclama en la presente controversia, actualizándose la causal de vencimiento anticipado referida en el inciso **a) de la cláusula Décima Séptima del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria.**

**VI. VENCIMIENTO ANTICIPADO. SE DECLARA VENCIDO ANTICIPADAMENTE** .-En mérito de lo antes expuesto, se resuelve que el \*\*\*\*\* por conducto de sus Apoderados Legal, justificó los hechos constitutivos de la acción que ejercitó contra de la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, consecuentemente: **se declara vencido anticipadamente** el plazo convenido en el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía**

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL.  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Hipotecaria, celebrado con fecha veinte de abril del dos mil dieciocho, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, consecuentemente.

**VII. CONDENA SUERTE PRINCIPAL-** Es procedente **CONDENAR** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar al \*\*\*\*\* o a quien sus derechos representen, la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de Total de Saldo de **CAPITAL VENCIDO** y calculado al día al día **veintiuno de noviembre del dos mil diecinueve**.

**VIII.-INTERESES ORDINARIOS. - SE CONDENA** a la demandada a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generados del día **03 de julio del 2019 hasta el 03 de noviembre del 2019**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**IX.-INTERESES MORATORIOS. SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **INTERESES MORATORIOS** generados del día **04 de octubre del 2019 hasta el 03 de noviembre del 2019**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**X.-PRIMA DE SEGURO. SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **PRIMAS DE SEGURO**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA SEXTA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**XI.-COMISIONES. SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **COMISIONES** más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**XII.- IVA DE COMISIONES .- SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **IVA DE COMISIONES** más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA TERCERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**XIII.- REMATE DEL BIEN DADO EN GARANTÍA.** Para tal efecto, se le concede a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, un plazo de **cinco días** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario,

**procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora previa liquidación que se formule.**

**XIV.- GASTOS Y COSTAS.** En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se condena** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos **96** fracción IV, **105, 106, 623** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, es de resolverse y así se:

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** - Este juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

**SEGUNDO.** - \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal, justificó los hechos constitutivos de la acción que ejerció contra la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, por las razones expuestas en el Considerando **V** de la presente resolución, en consecuencia:

**TERCERO.** - **SE DECLARA VENCIDO ANTICIPADAMENTE** el plazo convenido en el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, celebrado con fecha veinte de abril del dos mil dieciocho, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, consecuentemente.

**CUARTO.** - **SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar al \*\*\*\*\* **E** o a quien sus derechos representen, la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de Total de Saldo de **CAPITAL VENCIDO** y calculado al día al día **veintiuno de noviembre del dos mil diecinueve.**

**QUINTO.- SE CONDENA** a la demandada a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* , por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generados del día **03 de julio del 2019 hasta el 03 de noviembre del 2019**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**SEXTO.- SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **INTERESES MORATORIOS** generados del día **04 de octubre del 2019 hasta el 03 de noviembre del 2019**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**SÉPTIMO.** - **SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **PRIMAS DE SEGURO**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en

EXPEDIENTE \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL.  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA SEXTA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**OCTAVO. - SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* , por concepto de **COMISIONES** más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**NOVENO. - SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **IVA DE COMISIONES** más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA TERCERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado.

**DECIMO - SE LE CONCEDE** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, un plazo de **cinco días** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario, **procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora previa liquidación que se formule.**

**DECIMO PRIMERO. - SE CONDENA** a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, al pago de los **GASTOS Y COSTAS** originados en la presente instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Maestra en Derecho \*\*\*\*\* ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada \*\*\*\*\* , con quien legalmente actúa y da fe.