

Cuernavaca, Morelos, a veintinueve de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **333/2021-16**, formado con motivo del Recurso de **APELACIÓN**, interpuesto por el Apoderado legal de la parte actora, licenciado *********, así como también por la demandada ********* contra la Sentencia Definitiva del **VEINTISIETE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO**, dictada en el expediente **30/2020-1**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, por conducto de sus Apoderados Legales ******* y *******, contra ********* ante el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y;

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

1.- El veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, emitió Sentencia Definitiva en la Controversia que nos ocupa, cuyos puntos resolutivos son de la siguiente literalidad:

“(...) PRIMERO.- Este juzgado Primero Civil de Primera Instancia de la Primera Demarcación Territorial en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

*SEGUNDO.- Se declara IMPROCEDENTE la RECONVENCIÓN promovida por ***** contra ***** , en virtud de la procedencia de las defensas y excepciones opuestas por la demandada reconvenzional; por lo que, se absuelve a la demandada reconvenzional de las prestaciones que le fueron reclamadas.*

*TERCERO.- La parte actora, moral ***** , acreditó la acción que ejercitó en la vía especial*

hipotecaria y la demandada *****acreditó la defensa de interés usurario opuesta, en consecuencia:

CUARTO.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado a la parte demandada, en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual consta en PRIMER TESTIMONIO de la Escritura Pública número ***** Fojas 58 pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número Diez de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, de fecha doce de enero de dos mil seis, celebrado por una parte *****y por la otra *****como “la parte acreditada” y “garante hipotecaria”, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo la foja 87 del libro 747, volumen I, sección I, bajo el número 44 de fecha doce de enero de dos mil seis, por tanto:

QUINTO.- se(sic) condena a la parte demandada *****al pago de la cantidad de \$*****por concepto de **CAPITAL INSOLUTO**, como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría ***** contador facultado por la actora con cedula profesional ***** , estado de cuenta de data tres de diciembre de dos mil diecinueve.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada *****al pago a razón del 9% (nueve por ciento) anual **por concepto de intereses ordinarios**, sobre el saldo insoluto, correspondiente al periodo comprendido del tres de mayo de dos mil diecinueve al tres de diciembre de dos mil diecinueve, previa liquidación que en ejecución de sentencia formule el contador autorizado por la actora.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada *****al pago a razón del 9% (nueve por ciento) anual por concepto de **intereses moratorios**, correspondiente al periodo comprendido del cuatro de julio de dos mil diecinueve, hasta el tres de diciembre de dos mil diecinueve, más los que sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que en ejecución de sentencia formule el contador autorizado por la actora.

OCTAVO.- Se concede a la demandada *****un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOVENO.- Respecto a la prestación reclamada por la actora señalada en el inciso **E)** relativa a la

ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada, en caso de no hacer el pago la parte condenada, en ejecución de sentencia, procédase al remate del inmueble otorgado en garantía.

DÉCIMO.- Se condena a la parte demandada ******al pago de gastos y costas, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la actora, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de este fallo.*

UNDÉCIMO.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** (...).”

2.- Inconforme con lo anterior, el **Apoderado Legal de la parte actora**, el **dos de junio de dos mil veintiuno** interpuso **Recurso de Apelación** contra la **Sentencia Definitiva del VEINTISIETE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO**, y, la parte demandada el **dieciséis de junio de la referida anualidad**, también interpuso **Recurso de Apelación contra la Sentencia de referencia**, medios de impugnación que se radicaron en esta Sala con fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, admitiéndose en el efecto **DEVOLUTIVO**, en términos de lo que dispone el artículo 633 en relación con el artículo 541 del Código Procesal Civil de esta Entidad Federativa, respectivamente.

3.- Mediante auto de veintiuno de julio de dos mil veintiuno, se turnó este caso para resolver, lo que hoy se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Competencia. Esta Sala Auxiliar, es competente para resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la

Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 27, 28, 31 y 32 de su reglamento, publicado en el Periódico Oficial "**Tierra y Libertad**" de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759.

SEGUNDO.- En este apartado se dan por íntegramente reproducidos los conceptos de agravios expresados por la parte actora y apelante a fojas 5 a 13, de la demandada y también apelante a fojas 14 a 18, los cuales obran en el toca que nos ocupa, por lo que, en obvio de repeticiones, no es necesario transcribir los mismos, por considerar que con ello no se transgreden los principios de exhaustividad y congruencia de las resoluciones, en atención a que basta precisar los puntos sujetos a debate, estudiándolos y dándoles respuesta, lo anterior es acorde a las siguientes jurisprudencias:

“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. El hecho de que la SALA responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la SALA a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.- OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.- Amparo directo 307/93. Bertha Silva de Pérez. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Benito Alva Zenteno.- No. Registro: 214,290 Tesis aislada, Materia(s): Civil

Octava Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación XII, Noviembre de 1993 Tesis: Página: 288”.

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X “De las sentencias”, del título primero “Reglas generales”, del libro primero “Del amparo en general”, de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.- 2ª/J. 58/2010.- Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.- Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez **Instancia:** Segunda Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Mayo 2010. Pág. 830. **Tesis de Jurisprudencia.”**

TERCERO.- ESTUDIO DE FONDO DE LOS AGRAVIOS.- En el particular, cabe señalar que la

Sentencia dictada por la *A quo*, fue recurrida por la parte actora y por la parte demandada, respectivamente.

En el particular, la **parte actora** recurrente en **Apelación**, esencialmente se duele de lo siguiente:

“(...) ÚNICO AGRAVIO.- Qué le irroga agravio la Sentencia combatida al alzado, ya que a su juicio ésta no es clara, ni precisa, resultando la misma incongruente y poco clara, en términos de lo que establece el artículo 105 del Código Procesal Civil del Estado.

Qué a juicio del inconforme la A quo en el estudio del interés, específicamente el tópico de usura, fue omisa en motivar y fundamentar su resolución en términos de lo que establece el artículo 105 del Código Procesal Civil del Estado, en virtud que el Banco de México lleva a cabo operaciones en el mercado de valores con el objetivo de regular la liquidez en el sistema financiero.

Por lo tanto, el alzado considera que la A quo, previo a que determinara la posible usura en el Contrato de Apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, ésta debió acudir entre otros parámetros guía, a las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que analicen, cuyos principales referentes se encuentran publicados por el Banco Nacional de México (Banxico) y por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef), situación que alega el inconforme que jamás aconteció al momento de que se dictó la Sentencia combatida. Además, de que el interés de su representada se encuentra regulado, por lo tanto, la A quo jamás debió considerar el interés ordinario ni mucho menos moratorio como usurero y debió condenar a la parte demandada al pago de los intereses ordinarios y moratorios a razón de lo pactado en el Contrato basal y a lo reclamado en el escrito de demanda.”

Por su parte, los agravios de la **parte demandada** consisten en:

“...Primer agravio: La parte demandada inconforme se duele de todos los considerandos de la Sentencia combatida, ya que a su juicio considera es anticonstitucional, y, por esa razón alega que la Apelación debe admitirse en ambos

efectos, porque transgrede derechos humanos consagrados en los artículos 14 y 16 Constitucionales, transcribiendo la totalidad de su demanda reconvencional.

1.1. Que la demandada inconforme, considera que su demanda reconvencional si es procedente, porque deben desahogarse las pruebas enunciadas en la misma, razón por la cual considera que debe reponerse el procedimiento del caso concreto, hasta el auto que admitió la contestación a la contrademanda, para controlar el debido proceso...”

CUARTO. ANÁLISIS DEL FONDO DEL CASO CONCRETO. En este acápite se procederá en primer orden a estudiar los agravios de la parte actora, los cuales resultan **fundados** respecto al tópico del estudio de la **usura** de la resolución combatida; **quedando incólume lo que no fue materia de Apelación por el Apoderado Legal de la Institución Bancaria actora.**

A la postre, se emprenderá el estudio de los agravios de la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista.

Precisado lo antes mencionado, en el particular, este **Ad Quem** advierte que el razonamiento realizado por la Juzgadora en la resolución combatida **respecto al estudio de la usura**, no cumple con el principio de congruencia y exhaustividad que todo sentencia judicial debe contener en términos de lo que establecen los imperativos legales 105¹ y 106² del

¹ ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

² ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales

Código Procesal Civil del Estado, al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación afirma que el principio de congruencia que debe regir en toda sentencia estriba en que ésta debe dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí.

Bajo esa tesitura, en la especie, la incongruencia reclamada se advierte **del acápite de la usura**, la Juzgadora primaria únicamente se limitó a realizar argumentos carentes de una correcta interpretación jurídica, en razón que su línea argumentativa la basó erróneamente en lo que establece el ordinal 1518 del Código Civil del Estado, que se refiere a la **responsabilidad civil convencional**, la cual puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa.

Y, para el caso que la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no podrán exceder el interés legal, que se fija en el nueve por ciento anual; **argumento que resulta incorrecto**, ello atendiendo a la naturaleza jurídica de la obligación

términos asentarán los puntos relativos a la reconvenición, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

contractual celebrada por las partes procesales el **doce de enero de dos mil seis**, como se desprende de lo asentado en la Escritura Número treinta y cuatro mil cuatro, Volumen número setecientos cuatro, página número cincuenta y ocho, que contiene el Contrato de Compraventa celebrado en su carácter de vendedor ***** y como compradora *****.

En efecto la documental pública en cuestión, contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado como acreditante ***** , representado por sus **Apoderados mancomunados los señores *******, y por otra parte *****a quien se le denominará **“LA PARTE ACREDITADA”** y **“GARANTE HIPOTECARIO”**, sometiéndose ambas partes a las cláusulas del referido Instrumento público.

A más de lo anterior, la juzgadora primaria no abordó de manera exhaustiva el estudio de la **usura**, a fin de evitar la explotación de hombre por el hombre, máxime que el tópico que nos ocupa, requiere de un tratamiento especial en toda Sentencia judicial.

En este caso, se destaca que a partir de las reformas constitucionales en materia de derechos humanos, las disposiciones de carácter interno deben ser interpretadas conforme a la Constitución General de la República y los tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano, lo que también sucede con las normas jurídicas que permiten el pacto de interés entre las partes, sin establecer un límite, por lo que, ante la falta de criterio expreso en materia civil, debe adoptarse

el criterio contenido en las jurisprudencias vinculadas a la materia mercantil, pues se refieren a la protección de un derecho humano y fueron sustentadas a propósito de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en materia de usura y la facultad del órgano jurisdiccional para analizar ese aspecto de oficio, esto es, aun cuando no medie solicitud o instancia de parte, lo que da pauta a colegir que todo órgano jurisdiccional está facultado para ejercer ese control de forma oficiosa, cuando están de por medio derechos humanos, como la prohibición de la usura o la explotación del hombre por el hombre, en relación al derecho humano de la propiedad, a fin de resolver lo conducente en materia del interés pactado convencionalmente por las partes.

Ello es así, considerando que el artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, prevé el pacto de intereses de manera convencional o al tipo legal, al estar en presencia de un contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, que establece que el interés convencional es el que fijan las partes, pudiendo ser menor o mayor que el legal, sin establecer un límite tratándose del interés convencional y, por tanto, el artículo en comento, al igual que sucede con el artículo 174 citado, debe interpretarse conforme a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en específico, conforme al carácter proteccionista de los derechos humanos establecido en el artículo 1o. Constitucional, en relación con la prohibición de la usura contenida en el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y que en esa interpretación conforme a la Constitución General, confiere al juzgador a analizar la

litis en relación el tema de intereses pactados de manera convencional, la facultad de aplicar de oficio el precepto legal que permite el pago de intereses al tipo convencional, conforme al contenido constitucionalmente válido del precepto legal en cuestión y así, atendiendo a los elementos de convicción y circunstancias particulares del caso, si el interés pactado genera convicción en el juzgador, de que resulta excesivo y usurario, debe proceder de oficio a inhibir la condición usuraria y apartarse válidamente del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva.

Ahora bien, la primera aproximación para analizar y determinar si hay o no usura en un crédito, es analizar los intereses, en contraste con parámetros objetivos y razonables, por lo que se abordará en primer lugar el estudio de los intereses ordinarios, pues este elemento, el que en una generalidad de casos donde se materializa el lucro del acreedor y, en su caso, el lucro excesivo o usurario.

En el caso, habría que partir o tomar como base aquellos que manejan las **instituciones bancarias para los créditos para el hogar**, pues es el referente más similar al tipo de operación que dio origen a la Controversia, **ya que se trata de un contrato de crédito con garantía hipotecaria cuyo fin fue adquirir un bien inmueble.**

Sin embargo, aun acudiendo a estos referentes, el análisis de la usura respecto del interés ordinario no puede desvincularse del análisis de las

cláusulas pactadas entre las partes, tanto en el Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y las demás particularidades del caso en concreto, pues precisan también ponderarse todas esas circunstancias y los elementos subjetivos implicados, pues todo ello impacta en la razonabilidad y convencionalidad de lo pactado como costo del dinero. Ciertamente, en términos de las tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), de títulos y subtítulos: **"PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [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."**, para determinar si el pacto de intereses es notoriamente usurario, el juzgador debe atender a las circunstancias particulares del caso y a las constancias de actuaciones, en las que se destaca la existencia de parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés, entre las que están las circunstancias ya anotadas como de necesario análisis.

Sobre el particular, este Cuerpo Colegiado de manera oficiosa procede al estudio de determinar la existencia o no de usura en el contrato basal, al respecto resulta pertinente invocar lo dispuesto por el artículo 291

de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece:

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

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

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. En el particular se trata de una relación de tipo

mercantil por tratarse de un título de crédito **(CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA)** en la que *********, en su carácter de **Apoderados Legales de la persona moral denominada ******* tiene el carácter de acreedor; asimismo, ********* funge como deudora principal.

b) La calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada. De las constancias de autos se advierte que los sujetos que intervinieron en la relación contractual, es decir, *********, en su carácter de **Apoderados Legales de la persona moral denominada ******* tiene el carácter de acreedor; asimismo, ********* funge como deudora principal.

c) El destino o finalidad del crédito. En el presente asunto la adquisición de la vivienda, identificada como *********, identificado catastralmente con la cuenta número *********, con superficie de ciento cincuenta y dos metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias **AL NORTE EN QUINCE METROS QUINCE CENTÍMETROS, CON EL LOTE DOS; AL SUR EN QUINCE METROS QUINCE CENTÍMETROS CON *******, **AL ORIENTE EN DIEZ METROS CON LOTE VEINTE; AL PONIENTE EN DIEZ METROS CON *******.

d). El monto del crédito. La cantidad amparada en el título asciende a *********).

e) El plazo del crédito. Tomando en consideración que la fecha de suscripción corresponde al día **DOCE DE ENERO DE DOS MIL SEIS**, y que el vencimiento corresponde a ciento ochenta mensualidades (15 años), precisando que la parte demandada su último pago fue en el **TRES DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE**, se tiene que la demandada contó con un año y dos meses para finiquitar el monto del adeudo.

f) La existencia de garantías para el pago del crédito. En el caso no existen.

Bajo ese tenor, se destaca que el documento tiene como fecha de suscripción el **doce de enero de dos mil seis** y vencimiento de **ciento ochenta meses (15 años) en términos de la cláusula Cuarta del Contrato de Apertura Crédito Simple con garantía hipotecaria**; el pacto de interés es a razón del interés ordinario al **11.90 por ciento anual más el impuesto agregado correspondiente aplicado sobre saldos insolutos, pagaderos conjuntamente con el capital, y, el pago de intereses moratorios del 11.90% multiplicado por dos, da como resultado el 23.8% del monto de las amortizaciones y no cubiertas y durante todo el tiempo que permanezca insoluta.**

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

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

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

CIRCUITO CUANDO LA AUTORIDAD RESPONSABLE OMITI ESTUDIAR SU POSIBLE ACTUALIZACIÓN.”, en la parte que indica “será necesario que el quejoso formule motivo de inconformidad en el juicio de amparo directo”, toda vez que se parte de la base de que se requiere concepto de violación para analizar el fondo de la usura. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO. Amparo directo 415/2017. Felipe García Rodríguez. 17 de noviembre de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel De Alba De Alba. Secretario: Lucio Huesca Ballesteros. Amparo directo 308/2017. Elizabeth Serratos Vargas. 30 de noviembre de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Isidro Pedro Alcántara Valdés. Secretario: Flavio Bernardo Galván Zilli. Amparo directo 507/2017. Marcelo Mota Carmona. 7 de diciembre de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Ezequiel Neri Osorio. Secretaria: Dulce Elvira Reyes Estrada. Amparo directo 421/2017. Fernando Arredondo Sedena. 11 de enero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel De Alba De Alba. Secretaria: Diana Helena Sánchez Álvarez. Amparo directo 523/2017. 18 de enero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Isidro Pedro Alcántara Valdés. Secretario: Flavio Bernardo Galván Zilli. Nota: La parte conducente de la ejecutoria relativa a la contradicción de tesis 350/2013 y las tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.) citadas, aparecen 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 349, 400 y 402, respectivamente. Esta tesis se aparta parcialmente del criterio sostenido por el propio tribunal, en la diversa VII.2o.C.131 C (10a.), de título y subtítulo: “USURA. PROCEDIMIENTO QUE DEBE REALIZAR EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO CUANDO LA AUTORIDAD RESPONSABLE OMITI ESTUDIAR SU POSIBLE ACTUALIZACIÓN.”, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 1 de septiembre de 2017 a las 10:10 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 46, Tomo III, septiembre de 2017, página 2006. En relación con el alcance de la presente tesis, destaca la diversa jurisprudencial 1a./J. 53/2016 (10a.), de título y subtítulo: “USURA. CUANDO EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO ADVIERTA DE MANERA INDICIARIA SU POSIBLE CONFIGURACIÓN SIN QUE ESE TÓPICO HAYA SIDO OBJETO DE ANÁLISIS

DURANTE EL JUICIO, DEBE CONCEDER EL AMPARO PARA QUE LA AUTORIDAD RESPONSABLE EXAMINE LO CONDUCENTE AL TENOR DE LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 36, Tomo II, noviembre de 2016, página 879. Esta tesis se publicó el viernes 09 de marzo de 2018 a las 10:12 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 12 de marzo de 2018, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013."

Ahora bien, del contrato basal se desprende: Que el **doce de enero de dos mil seis**, la parte actora de referencia, celebró Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en moneda nacional (amortizable), por la cantidad de ***** con la parte demandada inmersa al Juicio materia de estudio, por una parte en su carácter de acreedor: la Institución bancaria denominada *****, y por la otra, la demandada ***** **ésta última en su carácter de deudora principal.**

En el caso, se acredita la existencia de una garantía para el pago del crédito, que lo es la misma propiedad para la que sirvió el crédito, que se estableció como interés ordinario, sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del **11.90%**; sin embargo, dicha tasa de interés ordinaria, se analizará si fue establecida en contravención con las **Tasas y precios de referencia -Tasa de interés de Crédito a los Hogares-** que establece el Banco de México y se ilustra de la siguiente manera:

“2021, Año de la Independencia”.

TOCA CIVIL: 333/2021-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 30/2020.
RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

Título	Tasas de interés de crédito a los hogares, Tarjetas de crédito bancarias	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT mínimo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT máximo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, CAT promedio de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT mínimo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT máximo de créditos en pesos a tasa fija	Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, Indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés promedio de créditos en pesos a tasa fija
Periodo disponible	Ene 1999 - Ago 2021	Ene 2004 - Ago 2021	Ene 2004 - Ago 2021	Ene 2004 - Ago 2021	Ene 2004 - Ago 2021	Ene 2004 - Ago 2021	Ene 2004 - Ago 2021
Periodicidad	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual
Cifra	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes
Unidad	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes	Porcentajes
Base							
Aviso							
Tipo de información	Niveles	Niveles	Niveles	Niveles	Niveles	Niveles	Niveles
Fecha	SF43313	SF43421	SF43422	SF43423	SF43424	SF43425	SF43426
Ene 2006	33.78	11.09	21.38	15.74	11.95	17.06	13.12
Ene 2007	31.60	11.69	19.15	14.88	11.95	14.93	12.64
Ene 2008	32.50	11.57	17.32	14.23	11.95	12.42	12.22
Ene 2009	41.63	12.34	17.99	14.66	11.90	15.25	12.78
Ene 2010	N/E	12.86	17.68	14.75	11.00	13.24	12.79
Ene 2011	N/E	11.57	17.30	13.99	11.00	14.44	12.22
Ene 2012	N/E	11.57	17.30	14.21	11.00	14.44	12.53
Ene 2013	N/E	10.98	17.30	13.85	10.45	14.44	12.13
Ene 2014	N/E	10.99	17.30	13.45	10.15	14.44	10.84
Ene 2015	N/E	10.95	17.30	13.32	10.53	14.44	10.75
Ene 2016	N/E	10.60	16.57	12.55	8.95	14.75	10.15
Ene 2017	N/E	11.30	16.00	13.05	9.15	13.50	10.78
Ene 2018	N/E	11.40	17.30	13.17	9.57	14.49	10.79
Ene 2019	N/E	11.30	17.50	13.21	9.05	14.50	10.59
Feb 2019	N/E	11.30	17.50	13.30	9.05	14.50	10.69
Mar 2019	N/E	11.00	17.50	13.42	9.05	14.50	10.69
Abr 2019	N/E	11.00	17.50	13.38	9.05	14.50	10.66
May 2019	N/E	11.00	17.50	13.37	9.05	14.50	10.66
Jun 2019	N/E	11.00	17.50	13.29	9.05	14.50	10.60
Jul 2019	N/E	11.00	17.50	13.26	9.05	14.50	10.58
Ago 2019	N/E	11.00	17.07	13.26	9.05	14.30	10.59
Sep 2019	N/E	11.00	17.07	13.24	9.05	14.30	10.58
Oct 2019	N/E	10.73	17.07	13.16	9.55	14.30	10.52
Nov 2019	N/E	10.73	17.06	13.06	9.55	14.30	10.41

Dic 2019	N/E	10.73	17.08	12.98	<u>9.55</u>	<u>14.30</u>	10.35
Ene 2020	N/E	10.73	17.07	12.98	9.55	14.03	10.35
Ene 2021	N/E	9.30	17.35	12.90	8.35	14.30	10.44

De acuerdo con la ilustración que nos antecede, válidamente se colige que respecto a la tasa de interés ordinario establecida por la Institución de crédito actora del **11.90% (once punto noventa por ciento)**, en comparación con la establecida en las *tasas de interés de crédito a los hogares que incluye bancos y Sofoles, indicador del costo de créditos hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT (COSTO ANUAL TOTAL) mínimo de créditos en pesos a tasa fija en el mes de enero de dos mil seis estaba en 11.95% (once punto noventa y cinco por ciento)*, de lo que válidamente se colige que la tasa pactada del **11.90% (once punto noventa por ciento)** es la que más le beneficia a la parte demandada del Juicio que nos ocupa.

Conforme a lo anterior tras realizar la operación matemática de la cantidad pagada hasta el pago número 166, el saldo deudor es de *********), que multiplicado por el interés ordinario del **11.90%(ONCE PUNTO NOVENTA POR CIENTO)**, da como resultado la cantidad de *******por concepto de intereses ordinarios**, cantidad que confrontada con la asentada en el certificado de adeudo bancario del tres de diciembre de dos mil diecinueve, se advierte que se anotó por concepto de intereses ordinarios la cantidad de *****, monto que es el solicitado por la parte actora en el Juicio principal y a la cual debe condenarse a su pago a la demandada ********* por ser el más benéfico a ésta.

Por otra parte, en relación con la tasa de **intereses moratorios**, a que se refiere la Cláusula financiera **Octava** establece:

“(…) **TASA DE INTERES MORATORIO**. LA PARTE ACREDITADA SE OBLIGA A PAGAR A EL BANCO, EN EL DOMICILIO DE ESTE, INTERESES MORATORIOS SOBRE CUALQUIER SUMA QUE ESTUVIERE OBLIGADA A CUBRIR CONFORME A ESTE INSTRUMENTO Y NO PAGADA DESDE EL DÍA DE SU VENCIMIENTO HASTA EL DE SU PAGO TOTAL, A LA TASA DE INTERÉS ANUAL QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR **2-DOS**, LA TASA DE INTERÉS ORDINARIO QUE SE OBTENGA CONFORME A LA CLÁUSULA DE TASA DE INTERÉS ORDINARIO QUE ANTECEDE, CORRESPONDIENTE A CADA UNO DE LOS MESES EN QUE SE ENCUENTRE EN MORA HASTA LA FECHA EN QUE SE REALICE EL PAGO.”

De lo antes transcrito, válidamente se colige que la tasa de interés ordinaria se estableció por las partes procesales en **11.90% (once punto noventa por ciento)** cantidad que se multiplica por **dos** nos da como resultado matemático **23.8% (VEINTITRÉS PUNTO OCHO POR CIENTO)**.

Luego, de autos se advierte que el último pago realizado fue hasta el **tres de diciembre de dos mil diecinueve**, y, que de acuerdo a la tabla de amortización exhibida por la parte actora (visible en la foja 69), se desprende que se cubrió la mensualidad número **166 (ciento sesenta y seis)** de la que se advierte como saldo deudor la cantidad de *********).

Ahora bien, de la consulta efectuada a las *tasas de interés de crédito a los hogares que incluye bancos y Sofoles, indicador del costo de créditos*

hipotecarios, Tasa de interés asociada al CAT (COSTO ANUAL TOTAL) mínimo de créditos en pesos a tasa fija en el mes de diciembre de dos mil diecinueve estaba fijada en 9.55% (nueve punto cincuenta y cinco por ciento), y como máximo el 14.30% (catorce punto treinta por ciento), de lo anterior válidamente se colige que la tasa del 23.8%(veintitrés punto ocho por ciento) es la que más le perjudica a la parte demandada del Juicio que nos ocupa.

Consecuencia de lo anterior, en el caso concreto será susceptible de reducción la tasa de interés moratorio al **9.55% (nueve punto cincuenta y cinco por ciento)** moratoria aplicable en el periodo de incumplimiento, sobre el saldo insoluto del crédito, que se causaran mientras dure la mora; por lo que se puede inferir que el interés pactado del **23.8% (veintitrés punto ocho por ciento)** dista de las tasas de interés establecidas por el Banco de México, en lo referente a las Tasas y precios de referencia y Tasas de Interés de Crédito a los hogares³.

Lo anterior, se explica de la manera siguiente: la suma cubierta en la mensualidad 166 arroja como saldo *******.**); y, como nuevo saldo deudor la cantidad de *******)** que calculado el interés moratorio del 23.8% (veintitrés punto ocho por ciento) tras realizar la operación matemática correspondiente da como resultado la cantidad de *******.**

Ahora, desde otro punto de vista, al realizar la operación del cálculo de los intereses moratorios entre

³<https://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=18&accion=consultarCarritoDeSeries&idCuadro=CF303&locale=es>

la cantidad de *****) con el 9.55 % (nueve punto cincuenta y cinco por ciento) de interés establecido para el mes de diciembre de dos mil diecinueve por el Banco de México en las tasas de interés de crédito a los hogares, da como resultado la cantidad de *****

Sin embargo, no pasa inadvertido para este Colegiado que tomando en consideración que en el certificado de adeudo con data **tres de diciembre de dos mil diecinueve**, se asentó por el Contador facultado por la Institución Bancaria actora, la cantidad en el rubro de **intereses moratorios de *******), cantidad que es precisamente la reclamada por la parte actora en la prestación marcada con el inciso D), de su escrito inicial de demanda, consecuentemente, ésta cantidad es la que más favorece a la parte demandada, por lo tanto, se le condena a la misma a la demandada *****.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia, con Registro digital: 2013075. Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materias(s): Constitucional, Civil. Tesis: 1a./J. 57/2016 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 882, con el rubro y texto:

“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.

Contradicción de tesis 208/2015. Suscitada entre el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo 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. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo

Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidente: Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto particular, en cuanto al fondo. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretarios: Mauricio Omar Sanabria Contreras, Cecilia Armengol Alonso, Mario Gerardo Avante Juárez, Mireya Meléndez Almaraz, Luis Mauricio Rangel Argüelles y Mercedes Verónica Sánchez Miguez. Tesis y/o criterios contendientes: El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 401/2014, con la tesis aislada I.3o.C.189 C (10a.), de título y subtítulo: "INTERESES USURARIOS. EL ELEMENTO NOTORIEDAD RESULTA INDISPENSABLE PARA LA PROCEDENCIA DE LA REDUCCIÓN OFICIOSA DE LOS PACTADOS.", visible en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 10 de abril de 2015 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 17, Tomo II, abril de 2015, página 1738, con número de registro digital: 2008847. El Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, al resolver los juicios de amparo directo 406/2014 y 393/2014, que dieron origen a las tesis aisladas XXVII.3o.24 C (10a.) y XXVII.3o.19 C (10a.), de títulos y subtítulos: "PAGARÉ. PARA APRECIAR EL CARÁCTER USURARIO DE SU TASA DE INTERESES, NO ES NECESARIO QUE EXISTAN PRUEBAS SOBRE TODOS Y CADA UNO DE LOS PARÁMETROS OBJETIVOS DE EVALUACIÓN ENUNCIADOS EN LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 47/2014 (10a.)." y "TASA DE INTERÉS EFECTIVA PROMEDIO PONDERADA (TEPP). AL SER UN INDICADOR ECONÓMICO QUE EL BANCO DE MÉXICO ESTABLECE PARA LAS TARJETAS DE CRÉDITO, NO PUEDE SERVIR PARA REDUCIR INTERESES USURARIOS PACTADOS POR LAS PARTES EN UN TÍTULO DE CRÉDITO, EN VIRTUD DE QUE NO SE SUSTENTA EN ELEMENTOS OBJETIVOS Y SUBJETIVOS.", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 13 de marzo de 2015 a las 9:00 horas y del viernes 6 de marzo de 2015 a las 9:00 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 16, Tomo III, marzo de 2015, páginas 2443 y 2529, con números de registro digital: 2008693 y 2008631, respectivamente. El Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 897/2014, sostuvo que no pueden calificarse como excesivos los intereses

moratorios pactados en un pagaré si de las actuaciones que conforman el juicio natural no se advierten elementos probatorios que permitan calificar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de los intereses pactados en la especie, para en su caso, calificar la tasa en cuestión como notoriamente excesiva, ni por ende, para evaluar el elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja de la parte deudora, quejosa en el juicio de amparo directo, en relación con el acreedor. Tesis de jurisprudencia 57/2016 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis. Esta tesis se publicó el viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 22 de noviembre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.”

Aparte, se procede ahora al estudio de los agravios de la parte demandada en lo principal y actora reconventionista, los cuales resultan **INFUNDADOS**, en consecuencia se **CONFIRMA la resolución combatida**, por las siguientes razones:

En el particular, no le asiste la razón a la parte demandada en sus motivos de disenso; en razón que la resolución combatida fue dictada conforme a derecho, ello atendiendo al principio de control liminar de la demanda, entendido como una cuestión delicada, pues de su correcto cumplimiento depende, por un lado, que el demandado se defienda plena y eficazmente; en esa medida, la correcta fijación de la litis y, por ende, la justa resolución del asunto, implica principios como el de imparcialidad, acción y contradicción.

En efecto, dicha potestad debe ejercerse, ponderando si se trata de aspectos que son susceptibles de adicionarse sin perjuicio del futuro demandado o si,

por el contrario, se está faltando a la imparcialidad, apoyando discretamente la causa del actor bajo una suplencia disfrazada, a todas luces carente de sustento. En última instancia, se trata del exacto punto medio entre la satisfacción del principio pro acción y el de imparcialidad, ambos integrantes del derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva, en sus vertientes de acceso a la justicia y a la obtención de un fallo de fondo que ponga fin al conflicto, como ocurrió en el caso concreto con la Sentencia definitiva dictada por la *A quo*.

De tal guisa, en la tramitación del Juicio materia de estudio de este *Ad Quem*, válidamente se colige que se respetaron los Derechos Humanos de la parte demandada relativos a la seguridad jurídica, legalidad y de Audiencia; mismos que, son derechos primarios de las personas y conciernen indistintamente a todos los seres humanos; lo que conlleva a sostener que existió un debido proceso para ésta en el Juicio de Primera Instancia; en razón que se le emplazó y se le permitió conocer el contenido de los autos a efecto de que manifestara lo que a su derecho conviniera; así también, para que ofreciera las pruebas que considerara pertinentes y alegara lo que a su derecho correspondía; para lo cual, se siguieron las reglas previamente fijadas por el Código Procesal Civil del Estado, también cabe aclarar que la demandada y actora reconventionista tuvo la oportunidad de defenderse en relación a las prestaciones asentadas por la parte actora en su escrito inicial de demanda, de lo que se colige que a través de su abogado patrono pudo expresar los argumentos que estimó conducentes conforme a los hechos atribuidos,

así como la oportunidad de aportar pruebas con la finalidad de acreditar que terminó de liquidar la Hipoteca a la que se obligó en términos del Contrato base de la acción del caso concreto.

Ahora es pertinente señalar, en relación al disenso relativo a que la demanda, a su juicio considera es “procedente”; sobre el particular es correcta la determinación de la Juzgadora primaria en la resolución combatida, toda vez que el actor en lo principal y demandado reconvencionista, acreditó sus defensas y excepciones, máxime que las excepciones del demandado reconvencional en su escrito de contestación a la citada demanda, fueron procedentes, máxime que la falta de acción invocada por la Institución de Crédito demandada reconvencionalmente, de autos se advierte que la actora reconvencional no acreditó con prueba alguna su afirmación respecto del exceso de pagos derivados de la Hipoteca, corre la misma suerte las excepciones de falta de legitimación activa y carga de la prueba, razones por las cuales la Juzgadora primaria declaró improcedente la reconvención y absolvió a la parte demandada reconvencional.

Por virtud de todo lo anterior, no pasa inadvertido para este Cuerpo Colegiado, que en el caso concreto, el abogado patrono de la demandada, licenciado *****, presentó el nueve de octubre de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en copia fotostática simple, su escrito registrado con el número de cuenta *****, mediante el cual pretendió ofrecer el caudal probatorio a nombre de la

demandada y actora reconvencionista inmersa al Juicio materia de contienda judicial, visible a fojas 185 a la 191 del expediente principal.

Derivado de lo anterior, mediante auto del **trece de octubre de dos mil veinte**, la *A Quo* **desechó de plano su petición**, en razón que el escrito de referencia, **no reunió con los extremos de lo que establece el artículo 90 del Código Procesal Civil del Estado**, que en la parte que aquí nos interesa refiere: **“(...) Los escritos deber estar firmados por las partes o sus representantes debidamente acreditados, sin cuyo requisito serán desechados(...)”**, hipótesis normativa que en el caso concreto así ocurrió, actuación judicial que se mandó publicar en el Boletín Judicial número 7610, de fecha catorce de octubre de dos mil veinte, y, surtiendo sus efectos a las doce horas del **quince de octubre de la referida anualidad**, visible a foja 192 del Juicio principal.

En las relatadas condiciones, cabe señalar que el auto de referencia, es inconcuso que constituye un **acto consentido tácitamente el cual se reputa así, en razón que el abogado patrono de la demandada y ésta última no lo impugnaron por el medio establecido por la norma procesal de la materia**, por lo tanto, se encuentra firme dicho auto.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia con Registro digital: 176608, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: VI.3o.C. J/60. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo

XXII, Diciembre de 2005, página 2365, con el rubro y texto:

“ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.

Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón. Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba. Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona. Amparo directo 366/2005. Virginia Quixihuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado. Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera.”

Con base en todo lo anterior, queda claro que la demandada en lo principal y actora reconventionista **no** acreditó sus defensas y excepciones en el Juicio materia de litigio, ni la procedencia de su demanda reconventional, a lo antes mencionado ha de agregarse que por causas imputables a ésta y su abogado patrono no ofreció, ni desahogó pruebas en el caso particular, por lo tanto, el resultado es precisamente la resolución combatida.

De tal guisa, tomando en consideración los razonamientos lógico-jurídicos que se han venido sosteniendo en el cuerpo de esta resolución, es inconcuso que no es posible la reposición del procedimiento argüida por el abogado patrono de la demandada, consecuentemente esta Alzada **CONFIRMA la resolución combatida.**

En conclusión, como se ha expuesto en el cuerpo de esta Sentencia, respecto a los agravios esgrimidos por la **parte actora** relativos al tópico de **usura** resultan **FUNDADOS**, razón por la cual **únicamente SE MODIFICA, la porción de la Sentencia definitiva del veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, concretamente los puntos resolutivos Sexto y Séptimo;** quedando incólume lo que no fue materia de Apelación por la Institución Bancaria actora, para quedar en los términos siguientes:

“(…) **SEXTO.** Se condena a la parte demandada *****al pago de la cantidad de *****), por concepto de intereses ordinarios del tres de mayo al tres de diciembre de dos mil diecinueve.
SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada *****al pago de la cantidad de *****), por concepto de intereses moratorios del cuatro de julio al tres de diciembre de dos mil diecinueve.”

En términos de lo dispuesto por el artículo 159 fracción IV del Código Procesal Civil vigente, se condena al pago de las costas en esta Segunda Instancia a *****en virtud de haber sido condenada

por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive.

En otro aspecto, ante lo **INFUNDADO** de los motivos de disenso del abogado patrono de la parte demandada, se **CONFIRMA** la **Sentencia Definitiva del veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo que establece el ordinal 530 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, además de lo contemplado por los numerales 105, 106, 548 y 550 del Código Procesal Civil de la propia Entidad, es de resolverse; y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Por los razonamientos vertidos en este fallo, es **FUNDADO** el Recurso de **Apelación**, planteado por la parte actora, respecto de la Sentencia Definitiva del **VEINTISIETE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO**, en lo atinente al tópico de **USURA**.

SEGUNDO. Consecuencia de lo anterior, se **MODIFICA** la porción de la **Sentencia Definitiva del VEINTISIETE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO**, referente al estudio del tópico de usura realizado por la **Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado**; quedando en los términos establecidos en la parte final del Considerando **cuarto** de la presente resolución.

TERCERO. Es **INFUNDADO** el Recurso de **Apelación**, planteado por el abogado patrono de la parte demandada, licenciado *********, respecto de la Sentencia Definitiva del **VEINTISIETE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO**.

CUARTO. Se impone a la demandada ********* al pago de las costas en Segunda Instancia, por los motivos precisados en la parte in fine del Considerando cuarto.

QUINTO. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con el testimonio de la presente resolución, envíese el expediente al Juzgado de Origen y en su oportunidad archívese el presente Toca como asunto totalmente concluido.

Así, por unanimidad lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Sala Auxiliar del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **Licenciada BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE**, integrante por acuerdo de pleno extraordinario de fecha ocho de julio de dos mil veintiuno y Presidenta de la Sala, **Licenciado ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, integrante por acuerdo de pleno extraordinario de fecha siete de diciembre de dos mil veinte y **Licenciado NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada, **IRMA ZSWLLETH CASTRO TAPIA**, con quien actúan y da fe.

NCO/esom/acg

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, 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"

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

LA PRESENTE FOJA CORRESPONDE A LA RESOLUCIÓN EMITIDA DENTRO DEL TOCA CIVIL NÚMERO 333/2021-16, DERIVADO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 30/20-1.