



## SENTENCIA NÚMERO (35)

En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas a los cuatro días del mes de febrero del año dos mil veintidós.

**V I S T O** para resolver el expediente número **00025/2021** relativo al **Juicio Hipotecario**, promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** y.-

### **R E S U L T A N D O .**

**PRIMERO:-** Mediante escrito de fecha catorce de enero del año dos mil veintiuno, compareció ante este juzgado **\*\*\*\*\***, promoviendo Juicio Hipotecario en contra de **\*\*\*\*\*** de quien reclama las siguientes prestaciones: A).- El pago de la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de suerte principal. b).- El pago de la cantidad de \$312,250.00 (TRESCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto del 5.00% de interés moratorio mensual pactado en la CLAUSULA TERCERA del contrato base de la acción, intereses que comprenden desde el 08 de agosto de 2017 a la presente fecha 08 de enero del 2021. c).- El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio. ”.- Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que consideró aplicables al caso.-

**SEGUNDO.-** Mediante proveído de fecha diecinueve de enero del año dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda de cuenta, en la vía y forma propuesta disponiéndose el emplazamiento a la demandada.- Mediante diligencia del veintinueve de enero del año dos mil veintiuno, se emplazó a la demandada **\*\*\*\*\***, tal y como consta en las actas que con tal motivo se levantaron.- Por auto del veinticuatro de junio del año dos

mil veintiuno se le tuvo dando contestación a la demanda entablada en su contra, posteriormente mediante proveído dictado el día seis de septiembre del año dos mil veintiuno se abrió el juicio a prueba por el término de veinte días comunes a las partes, divididos en dos periodos de diez días cada uno sirviendo el primero para ofrecer pruebas y el segundo para el desahogo de las que se hubieren admitido; por lo que una vez concluido dicho período así como su subsecuente de alegatos, en fecha veintisiete de enero del año dos mil veintidós, se citó a las partes para oír sentencia, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:-

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

**PRIMERO:-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 182, 184 fracciones I y II, 185, 192 fracción III y 195 fracción II y III del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

**SEGUNDO:-** La vía intentada es la correcta de acuerdo a lo que establece el artículo 530 de la Ley Adjetiva Civil que señala; “Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.”.-

**TERCERO:-** Así tenemos que **\*\*\*\*\***, promueve juicio hipotecario en contra de **\*\*\*\*\*** de quien se reclaman las prestaciones detalladas en el antecedente primero de esta sentencia, basándose para ello en los hechos que señala en su ocursión de cuenta. Y en cumplimiento del artículo 273 de la Ley Adjetiva Civil, se procede al estudio del siguiente material probatorio: **1.-**



**DOCUMENTAL PUBLICA-** Consistente en el primer testimonio de la escritura número cuatro mil ciento treinta y seis, volumen número setenta y uno, de fecha tres de marzo del año dos mil diecisiete, pasado ante la fe del licenciado Salvador Leal Moya, Notario Público número treinta y nueve en ejercicio en Tampico, Tamaulipas, donde consta Declaración Bilateral de Reconocimiento de Adeudo, que celebra la señora \*\*\*\*\* quien reconoce deber y se obliga a pagar al señor \*\*\*\*\*, la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que con anterioridad recibió en calidad de préstamo, para garantizar el pago de la cantidad adeudada, la señora \*\*\*\*\* da en garantía en tercer lugar y grado a favor del señor \*\*\*\*\*, el lote de terreno número cinco, manzana G-L, Sector II, Sección II, Región I, de Ciudad Madero, Tamaulipas. A la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en el certificado emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en fecha veinticinco de abril del año dos mil diecisiete, respecto de la Finca 40176 del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas. Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. **3.- PRUEBA CONFESIONAL.** A cargo de \*\*\*\*\* misma que no se desahogo, en virtud de que el pliego de posesiones se encontraba firmado por el licenciado Mario Eduardo González Martínez, abogado autorizado en términos del artículo 68 bis , quien no cuenta con facultades para formular posiciones.

**CUARTO.-** Por su parte la demandada se opuso a las prestaciones reclamadas, oponiendo las siguientes excepciones: **a).- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.** Esta excepción la hago consistir en el hecho, de que el hoy actor carece de acción para demandar a la suscrita por la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MN) por suerte principal y la cantidad que reclama por concepto de interés moratorios, en virtud de los pagos parciales señalados en el capítulo de hechos de la presente contestación de demanda, por la cantidad de \$151,290.00 (Ciento cincuenta y un mil doscientos noventa pesos 00/100 MN), y que con engaños el SR. **\*\*\*\*\***, no me entregó los recibos correspondientes de pago. **b).- También se opone la EXCEPCIÓN que se deriva del párrafo Segundo del artículo 1708 del Código Civil Vigente,** que faculta al titular de este Juzgado, a reducir equitativamente el interés moratorio hasta el tipo legal, cuando advierta que el interés es desproporcionado. **c).- LA EXCEPCIÓN PAGO PARCIAL O QUITA.** Ya que la suscrita realice 4 depósitos en la cuenta bancaria 5204165139605491, a nombre del SR. **\*\*\*\*\***, de la Institución Bancaria Banco Nacional de México, por la cantidad de \$18,500.00 (Dieciocho Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.) así como 37 pagos por diversas cantidades establecidas en el punto 6 del capítulo de contestación de hechos de demanda que hice directamente al SR. **\*\*\*\*\***, quien mediante engaño y creyendo en su buena fe, no me hizo entrega de los recibos correspondientes, los cuales ascienden a la cantidad de \$132,790.000 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA



PESOS ), dando un total de ambas cantidad de \$151,290.00 ( Ciento cincuenta y un mil doscientos noventa pesos 00/100 MN) con lo cual se demuestra que la cantidad reclamada no corresponde a la realidad en virtud que la actora dolosamente no menciona los pagos parciales que realizaron. d).- Así mismo se opone la **EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA**, la cual se desprende del contenido del punto No. 6 del capítulo de hechos de la demanda, ya que el hoy actor solo se concreta a expresar textualmente lo siguiente; “Así mismo, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que al término del plazo la demandada \*\*\*\*\* fue OMISA en pagar la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), así como los intereses correspondientes a razón de 5.00% mensual, tal como quedo señalado en el contrato base de la acción”, del texto antes transcrito, se advierte con relativa facilidad, que la hoy actora no precisa con exactitud a que prestaciones se refiere, lo cual, deja en estado de indefensión a la suscrita, ya que no estoy en condiciones de hacer una defensa correcta de mis intereses jurídicos, por lo tanto, es procedente dicha Excepción de Obscuridad. Y a efecto de acreditar dichas excepciones ofreció los siguientes medios de convicción: **1.- DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en cuatro recibos de depósitos bancarios, a la cuenta numero 5204165139605491, a nombre del señor \*\*\*\*\* , de la Institución Bancaria Banco Nacional de México S.A. , el primero de fecha 6 de abril del año 2017, por la cantidad de \$8,500.00 (Ocho mil quinientos pesos 00/100 MN), el segundo por la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 MN), en fecha 8 de junio de

2017, el tercero por la cantidad de \$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.) en fecha 1 de agosto de 2017, el cuarto por la cantidad de \$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.) en fecha 29 de Septiembre del 2017. Dando una cantidad total de \$18,500.00 (Dieciocho mil quinientos pesos 00/100 MN).- A los cuales se les concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el numeral 398 del Código de Procedimientos Civiles. **2.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** Que se desahogan atendiendo a su propia y especial naturaleza. A las cuales se les concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles.

**QUINTO:-** Por lo que del análisis de las pruebas aportadas, quién esto Juzga y conoce, estima que la parte actora ha demostrado fehacientemente la procedencia de su acción, cuyos elementos determinantes se desprenden de lo dispuesto por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, consistentes en: a) La existencia de un crédito, que conste en escritura pública; b) que dicho crédito esté garantizado con Hipoteca; c) que la escritura esté debidamente registrada; d) que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley.- Lo anterior con vista en las distintas documentales que por su propia naturaleza merecen valor probatorio pleno al tenor del artículo 397 del código de procedimientos civiles, se puede concluir que la parte actora otorgo a la demandada el crédito que consta en Instrumento Público, la que esta debidamente registrada, y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

garantizado con hipoteca, que es de plazo cumplido, lo que se acredita con el primer testimonio de la escritura número cuatro mil ciento treinta y seis, volumen número setenta y uno, de fecha tres de marzo del año dos mil diecisiete, pasado ante la fe del licenciado Salvador Leal Moya, Notario Público número treinta y nueve en ejercicio en Tampico, Tamaulipas, donde consta Declaración Bilateral de Reconocimiento de Adeudo, que celebra la señora \*\*\*\*\* quien reconoce deber y se obliga a pagar al señor \*\*\*\*\* , la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que con anterioridad recibió en calidad de préstamo, fijándose como fecha de pago el día ocho de diciembre del año dos mil diecisiete, para garantizar el pago de la cantidad adeudada, la señora \*\*\*\*\* da en garantía en tercer lugar y grado a favor del señor \*\*\*\*\* , el lote de terreno número cinco, manzana G-L, Sector II, Sección II, Región I, de Ciudad Madero, Tamaulipas, así mismo se exhibió el certificado informativo donde aparece inscrito dicho reconocimiento de adeudo.

Establecido lo anterior resulta procedente entrar al estudio de las excepciones opuestas por el demandado, mismas que hizo consistir en **a).- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**. Esta excepción la hago consistir en el hecho, de que el hoy actor carece de acción para demandar a la suscrita por la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MN) por suerte principal y la cantidad que reclama por concepto de interés moratorios, en virtud de los pagos parciales señalados en el capítulo de hechos de la presente contestación de

demanda, por la cantidad de \$151,290.00 (Ciento cincuenta y un mil doscientos noventa pesos 00/100 MN), y que con engaños el SR. **\*\*\*\*\***, no me entrego los recibos correspondientes de pago.- **Excepción que una vez analizada se declara improcedente**, dado que no desahogo ningún medio de convicción con el que acreditara que realizo diversos pagos parciales al señor **\*\*\*\*\***, y que en su conjunto los mismos ascienden a la cantidad de \$151,290.00 (ciento cincuenta y un mil doscientos noventa pesos 00/100 MN) lo anterior es así porque unicamente exhibió cuatro bauchers de deposito por distintas cantidades que suman la cantidad de \$18,500.00 (dieciocho mil quinientos pesos 00/100 MN) por lo que con los mismos no se acredita que haya cubierto la totalidad del adeudo en la fecha pactada. b).- **También se opone la EXCEPCIÓN** que se deriva del párrafo Segundo del artículo 1708 del Código Civil Vigente, que faculta al titular de este Juzgado, a reducir equitativamente el interés moratorio hasta el tipo legal, cuando advierta que el interés es desproporcionado. **Excepción que una vez analizada se declara procedente**, lo anterior es así porque el artículo 1 párrafo tercero de la Constitución Política Federal y 21 apartado 3° de la Convención Americana sobre Derechos humanos que prohíben que una parte parte obtenga un interés excesivo derivado de un préstamo, por lo que en razón de lo anterior de manera oficiosa se estudia si el interés pactado en contrato de reconocimiento de adeudo base de la acción a razón del cinco por ciento mensual es usurero o no - El artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a la letra dispone: “En los Estados Unidos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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. Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes. Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas”.- Precepto en donde se estableció la obligación de las autoridades de interpretar las normas relativas a derechos humanos conforme a la Constitución y a los Tratados Internacionales favoreciendo en todo momento la

protección de los derechos humanos y además, se impuso al Estado el deber de velar por la difusión, protección, y salvaguarda de esos derechos, obligando a las autoridades a prevenir, investigar y en su caso, sancionar las violaciones a los derechos humanos.- Por su parte el artículo 21 de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos protege el derecho humano de propiedad, ( en la modalidad de que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre), ello al implicar que las autoridades judiciales, en el ámbito de sus competencias tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, sin que para ello sea necesario que las partes lo hagan valer.- Así la usura que puede darse en la emisión de un pagaré tiene un alcance más amplio, al comprender cualquier caso en el que una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo.- Por tanto, atendiendo a que se ha establecido la existencia de un control de convencionalidad ex officio de conformidad con el artículo 133 en relación con el 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde los jueces están obligados a preferir los derechos humanos previstos en la Constitución y en los Tratados Internacionales aún a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior, por lo que los jueces están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores. Conforme a la siguiente tesis que al efecto se transcribe: Época: Décima Época, Registro: 160526, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011,



Tomo 1, Materia(s): Constitucional, Tesis: P. LXVIII/2011 (9a.), Página: 551, **PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS.** El mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial debe ser acorde con el modelo general de control establecido constitucionalmente. El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del país, se integra de la manera siguiente: a) todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (con fundamento en los artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; b) todos los derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; c) los criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos derivados de las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y d) los criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte”.- Así como la de la Época: Décima Época, Registro: 160589, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, Materia(s): Constitucional, Tesis: P. LXVII/2011(9a.), Página: 535, **CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN UN MODELO DE CONTROL DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD.** De conformidad con lo previsto en el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por

los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, sino también por aquellos contenidos en los instrumentos internacionales celebrados por el Estado Mexicano, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se conoce en la doctrina como principio pro persona. Estos mandatos contenidos en el artículo 1o. constitucional, reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 10 de junio de 2011, deben interpretarse junto con lo establecido por el diverso 133 para determinar el marco dentro del que debe realizarse el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial, el que deberá adecuarse al modelo de control de constitucionalidad existente en nuestro país. Es en la función jurisdiccional, como está indicado en la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1o. constitucionales, en donde los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior. Si bien los jueces no pueden hacer una declaración general sobre la invalidez o expulsar del orden jurídico las normas que consideren contrarias a los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados (como sí sucede en las vías de control directas establecidas expresamente en los artículos 103, 105 y 107 de la Constitución), sí están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores dando preferencia a las contenidas en la Constitución y en los tratados en la materia”.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Así tenemos, que en el acuerdo de voluntades consistente en el Contrato de Reconocimiento de Adeudo con interés y garantía hipotecaria que es base de la acción, la parte deudora se obliga al pago de intereses en los siguientes términos: TERCERA:- En caso de pago impuntual de las mensualidades antes descritas, causará un interés moratorio del cinco por ciento mensual.

Sin que pase desapercibido que en el contrato de reconocimiento de adeudo con interés y garantía hipotecaria, el pago se encuentra garantizado con el bien inmueble sobre el cual se constituyó hipoteca, como se aprecia en el instrumento público dentro del cual se contiene el contrato, lo que garantiza al acreedora que recuperara lo concedido, y por ende el riesgo de perder su crédito es nulo.

Luego, es pertinente tomar como referencia el Costo Anual Total (CAT) que cobran las instituciones financieras al otorgar créditos hipotecarios mismo que puede ser consultado y comparado en la página de internet <http://www.banxico.org.mx/CAT/index.html>. Debido a que este indicador contempla los intereses que cobran las instituciones financieras que se dedican a otorgar créditos hipotecarios, y que por sus características requieren de una mayor infraestructura, personal y gastos en general, de ahí que a sus clientes les cobren no solo el interés por el préstamo y retraso en su cumplimiento, sino además garantías, seguros, y otras comisiones propias de la transacción crediticia.

Los datos que se obtienen servirán de parámetro para compararlos con la tasa pactada en la especie y de esa forma determinar si el interés moratorio reclamado por el

actor rebasa o no el cobro máximo que efectúan los bancos por sus servicios de créditos hipotecarios, a fin de colegir si los intereses pactados en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria sobrepasa el límite permitido en el mercado financiero. .

Es orientadora la siguiente tesis Registro digital: 2011520

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima**

**Época** **Materia(s):** Civil **Tesis:** XV.3o.2 C (10a.) **Fuente:**

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, página 2590 **Tipo:** Aislada

**USURA. PARA DETERMINAR SI EN UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CELEBRADO CON UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, SE ACTUALIZA AQUÉLLA, DEBE ATENDERSE NO SÓLO AL ANÁLISIS DEL PACTO DE INTERESES, SINO AL INDICADOR DEL COSTO ANUAL TOTAL FIJADO POR EL BANCO DE MÉXICO.** De los artículos [3, fracción VI, 8, 11, fracción](#)

[II Bis, inciso c\) y 15 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros](#), así como

de la Circular 21/2009, disposiciones de carácter general que establecen la metodología de cálculo, fórmula, componentes y supuestos del costo anual total (CAT), del Banco de México, publicada en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de septiembre de dos mil nueve, puede definirse al CAT como un indicador del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e, incluso, de productos diferentes, que tiene como fin informar al público y promover la competencia. En esta guisa, para determinar si en un



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado con una institución de crédito se actualiza la usura, es necesario acudir no sólo al análisis del pacto de intereses, sino al costo anual total que representa para una persona el acceder al numerario, ya que es, precisamente, el referido indicador el que, de manera más cercana, representa lo que se tendrá que erogar para acceder, en el caso, a un crédito hipotecario, máxime si se considera que la tasa de interés muchas veces no refleja todos los costos que el crédito implica; por ejemplo, como son las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago -entre otros-; adicionalmente, las tasas de interés no siempre son comparables entre sí, porque algunas se expresan en términos mensuales, anuales e, incluso, en otras periodicidades; por tanto, acudir al costo anual total resuelve estos problemas y permite realizar comparaciones inmediatas, pues los costos principales se incluyen de manera homogénea

A través de la búsqueda en internet en la liga aludida con anterior se puede advertir que el Costo Anual Total CAT que cobran las instituciones de crédito al otorgar un crédito por la cantidad de \$150,000.00. a pagarse en un solo pago en la fecha de vencimiento, en un periodo de 158 días, el costo anual resulta la cantidad de \$1.00 o el equivalente a .00001%, por lo que este resultado es el costo del financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación

incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos que otorgan las instituciones bancarias y se contempla como interés ordinario el cual se refiere al 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 requería para satisfacer necesidades propias.

Entonces atendiendo a que según lo pactado en el documento base de la acción los intereses se calcularán mensualmente a razón de una tasa del 5% mensual, la cual es excesiva desproporcionada al Costo Anual fijado por el Banco de México determinado líneas arriba, así también el mismo es desproporcionado al interés legal establecido por el artículo 1173 del Código civil dado que actualmente el interés más alto fijado a depósitos a plazo fijo por el Banco de México es de 2.19% mensual. Por lo que en esas condiciones al haberse demostrado que el interés moratorio pactado es excesivo, por lo que se considera que existe usura en el pacto de intereses, contrario a lo establecido en la Convención Americana de Derechos Humanos, en el artículo 21 apartado 3, es por lo que este Juzgador reduce de manera prudencial dicha tasa de intereses pactados en el contrato de crédito base de la acción al 1% (uno por ciento mensual), por lo que a dicho porcentaje deberá de condenarse únicamente a la parte demandada.- **c).- LA EXCEPCIÓN PAGO PARCIAL O QUITA.** Ya que la suscrita realice 4 depósitos en la cuenta bancaria 5204165139605491, a nombre del **\*\*\*\*\***, de la Institución Bancaria Banco Nacional de México, por la



cantidad de \$18,500.00 (Dieciocho Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.) así como 37 pagos por diversas cantidad establecidas en el punto 6 del capítulo de contestación de hechos de demanda que hice directamente al SR. **\*\*\*\*\***, quien mediante engaño y creyendo en su buena fe, no me hizo entrega de los recibos correspondientes, los cuales ascienden a la cantidad de \$132,790.000 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS ), dando un total de ambas cantidad de \$151,290.00 ( Ciento cincuenta y un mil doscientos noventa pesos 00/100 MN) con lo cual se demuestra que la cantidad reclamada no corresponde a la realidad en virtud que la actora dolosamente no menciona los pagos parciales que realizaron.- **Excepción que se declara parcialmente procedente**, dado que efectivamente acredito que realizo cuatro pagos parciales a la cuenta bancaria del actor que en su conjunto ascienden a la cantidad de \$18,500.00 (dieciocho mil quinientos pesos 00/100 MN), los cual se tomara a cuenta de intereses, al momento de presentarse la liquidación, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por el numeral 1148 del Código Civil, que establece: Las cantidades pagadas a cuentas de deudas con intereses, no se imputaran a capital mientras hubiere intereses vencidos y no pagados, salvo convenio o disposición de la ley en contrario; ahora bien por cuanto a los demás pagos que dice realizo personalmente al actor y que ascienden en su conjunto a la cantidad de \$132,790.000 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS ) estos no se acreditaron, dado que no desahogo ninguna prueba con la que probara que realizo tales pagos. d).- Así mismo se

opone la **EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA**, la cual se desprende del contenido del punto No. 6 del capítulo de hechos de la demanda, ya que el hoy actor solo se concreta a expresar textualmente lo siguiente; “Así mismo, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que al término del plazo la demandada \*\*\*\*\* fue OMISA en pagar la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), así como los intereses correspondientes a razón de 5.00% mensual, tal como quedo señalado en el contrato base de la acción”, del texto antes transcrito, se advierte con relativa facilidad, que la hoy actora no precisa con exactitud a que prestaciones se refiere, lo cual, deja en estado de indefensión a la suscrita, ya que no estoy en condiciones de hacer una defensa correcta de mis intereses jurídicos, por lo tanto, es procedente dicha Excepción de Obscuridad. **Excepción que una vez analizada se declara improcedente**, ello es así porque contrario a lo manifestado, la parte actora si refiere cuales son las prestaciones que reclama pues especifica \$150,000.00, e intereses, siendo estas las únicas prestaciones pactadas en el contrato base de la acción, es decir suerte principal e intereses, aunado a que se advierte que comprendió claramente lo que se le demanda, dado que compareció en tiempo y forma a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las excepciones que considero pertinentes, por lo que no se le deja en estado de indefensión

Bajo esta tesitura y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 268, 273, 530, 531 y 540 del Código de Procedimientos civiles; 2269, 2270, 2294 y 2300 del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Código Civil ambos de Tamaulipas; resulta pertinente declarar como se declara que HA PROCEDIDO el presente Juicio Hipotecario, promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\*** por lo se condena a la demandada al pago de la cantidad de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de suerte principal; Al pago de intereses moratorios mensuales a razón del 1% mensual al haberse realizado un control de convencionalidad ex officio. y a los cuales deberá ser descontada la cantidad de \$18,500,00 (dieciocho mil quinientos pesos 00/100 MN), de pagos parciales acreditados, en la liquidación correspondiente.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del código de procedimientos civiles en el Estado, se condena a la parte demandada al pago de las costas que con motivo del presente juicio haya originado la parte actora, al resultarse adversa la presente resolución.- Por otra parte y de conformidad con el artículo 540 del Código Procesal Civil, procédase al remate del bien hipotecado, en virtud de ser procedente la vía hipotecaria y con su producto cúbrase preferentemente al actor lo reclamado.-

**Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, 109 y 540 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve:**

**PRIMERO:** La parte actora acreditó la procedencia de su acción hipotecaria y la demandada no acreditó sus excepciones, en consecuencia.-

**SEGUNDO:** Ha procedido el juicio hipotecario promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\*** en tal virtud:-

**TERCERO:** - Se condena al demandado al pago de la cantidad de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de suerte principal; Al pago de intereses moratorios mensuales a razón del 1% mensual al haberse realizado un control de convencionalidad ex officio, mismo que se liquidaran en ejecución de sentencia, y a los cuales deberá ser descontada la cantidad de \$18,500.00 (dieciocho mil quinientos pesos 00/100 MN), de pagos parciales acreditados.

**QUINTO:** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del código de procedimientos civiles en el Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio haya originado la parte actora.-

**SEXTO:** En caso de no verificarse el pago de lo sentenciado dentro del término de cinco días a partir de que la presente sentencia cause ejecutoria, de conformidad con el artículo 540 del Código Procesal Civil, procédase al remate del bien hipotecado y con su producto cúbrase preferentemente al actor lo reclamado.-

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firman electrónicamente el licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ, Secretaria de Acuerdos que autoriza. Doy fe.-

Licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA

Juez Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ

Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en lista de acuerdos.- Conste.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

L'GBC/L'MIGM/L'nege

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

*La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ,  
Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO*

L'GBC / L'MGM / NGE

*CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 35 dictada el VIERNES, 4 DE FEBRERO DE 2022 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de 21 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.