



--- SENTENCIA NUMERO: 233 (DOSCIENTOS TREINTA Y TRES)

--- En Altamira, Tamaulipas, a (27) veintisiete de Septiembre de dos mil veintidós (2022).-----

--- VISTOS para resolver el expediente número 534/2020, relativo al Juicio Hipotecario, promovido inicialmente por la C. ***** y continuado por el C.***** , en contra de los CC. ***** Y ***** , y: -----

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

--- PRIMERO.- Mediante escrito recibido el día quince de Octubre de dos mil veinte, compareció inicialmente la C. ***** , y continuado por el C.***** , demandando a los CC. ***** Y ***** , las siguientes prestaciones: “A).- El vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de ***** del adeudo y del plazo a que se comprometió el demandado, en virtud de haber incurrido en incumplimiento de pago de las amortizaciones, tal y como lo estipula la clausula Décima Tercera.- B).- La declaración de hacerse efectiva la garantía hipotecaria materia del documento base, como lo estipula en la Clausula Décima, denominada HIPOTECA, del Contrato de Apertura de Crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para el caso de ser condenado y que no pague en los términos de ley, a fin de que desocupe y entregue físicamente el inmueble a mi Representada.- C).- El pago de la cantidad de 47,834.80 UDIS (CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$279,231.35 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 35/100 M.N.) por concepto

de saldo insoluto exigible al 01 de Noviembre del 2017. De acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el ***** . Cantidad que se actualizará conforme a la fecha de pago respectiva.- D).- El pago de la cantidad de 1,066.64 UDIS (MIL SESENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$6,226.41 (SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS PESOS 41/100 M.N.) por concepto de comisión administración exigible al 01 de Noviembre del 2017. De acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el ***** . Cantidad que se actualizara conforme a la fecha de pago respectiva. E).- El pago de la cantidad de 540.77 UDIS (QUINIENTOS CUARENTA PUNTO SETENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$3,156.68 (TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS 68/100 M.N.) por concepto de comisión cobertura exigible al 01 de Noviembre del 2017. De acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el ***** . Cantidad que se actualizara conforme a la fecha de pago respectiva. F).- El pago de la cantidad de 2,790.36 UDIS (DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA PUNTO TREINTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSION) UDIS, equivalente a \$16,288.49 (DIECISEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 49/100 M.N.) por concepto de Pena Mora exigible al 01 de Noviembre del 2017. De acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el ***** . Cantidad que se actualizara conforme a la fecha de pago respectiva.- G).- El pago de la cantidad de 326.87 UDIS (TRESCIENTOS VEINTISEIS PUNTO OCHENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$1,908.08 (MIL

NOVECIENTOS OCHO PESOS 08/100 M.N.) por concepto de Intereses Ordinarios exigible al 01 de Noviembre del 2017. De acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el ***** Cantidad que se actualizara conforme a la fecha de pago respectiva.

H).- El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio”.- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones que estimo aplicables, acompañando los documentos que estimo base de la acción.- - - - -

- - - SEGUNDO: En fecha veintisiete de Octubre de Octubre de dos mil veinte, se radicó el juicio, ordenándose por dicho auto y con efectos de mandamiento en forma, expedir las cédulas hipotecarias por quintuplicado para el efecto de que sean enviados dos tantos a la Oficina del Registro Público de la Propiedad para su Inscripción y la otra con la anotación de inscripción se agregue a los autos, debiéndose entregar un ejemplar al actor y el otro al demandado al ejecutarse el auto.- Así mismo se ordenó la publicación en un periódico local, quedando el predio en depósito judicial en todos sus frutos y objetos que conforme a derecho deban de considerarse como inmovilizados y formando parte de la finca de la fecha en que se entregue al deudor dicha cédula hipotecaria.- Se ordenó prevenirle a la parte demandada para que nombrara perito valuador de su parte. Igualmente que con las copias simples de la demanda y sus anexos debidamente sellados y rubricados se corriese traslado respectivo, para que dentro del término de diez días produjere su contestación si tuviere excepciones legales que hacer valer.- La diligencia anterior se realizó personalmente a la demandada la C. ***** , el día

veintidós de Febrero del dos mil veintiuno.- Y toda vez que el demandado ***** no fue localizado en el domicilio proporcionado, mediante auto de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno, se ordenó librar oficios a dependencias publicas para el efecto de la localización del domicilio del demandado.- Por escrito presentado en fecha cinco de marzo del dos mil veintiuno, compareció la demandada la C. *****, dando contestación a la demanda instaurada en su contra oponiendo las excepciones y defensas legales que hace valer, admitiéndose a tramite mediante auto de fecha ocho de Marzo del año próximo pasado, con vista por tres días a la parte actora a fin de que manifestara lo que a sus intereses conviniera, vista que se tuvo por desahogada en fecha diecisiete de Marzo de dos mil veintiuno.- Por auto de fecha veinte de Mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al C.***** en su carácter de cesionario del crédito hipotecario ante la cesión a su favor por parte de *****, dándole la intervención legal correspondiente como nuevo titular de los derechos derivados del juicio, ordenando la notificación personal a la parte demandada, notificación realizada a la C. *****, en fecha veintiséis de Mayo de dos mil veintiuno.- Obran en autos los oficios librados a las dependencias públicas para la búsqueda y localización del domicilio del demandado el C. *****, sin que aportaran beneficio a su localización.- En dicho sentido, por auto de fecha veintiuno de Octubre de dos mil veintiuno, se ordenó emplazara al demandado el C. *****, por medio de edictos que por tres veces consecutivas deberán de publicarse en el periódico oficial del estado y en uno de

mayor circulación en el Distrito Judicial, así como en la puerta del juzgado, haciendo de su conocimiento que se le concede el término de sesenta días contados a partir de la última publicación para que conteste la demanda.- Obra en autos la expedición del edicto y las publicaciones en los términos ordenados, sin que el demandado ***** compareciera al juicio, declarándole la rebeldía mediante auto de fecha veinticinco de Mayo del año en curso, teniéndole por perdido el derecho que debió ejercitar y por contestados en sentido negativo los hechos de la demanda que no contesto, salvo prueba en contrario.- Por auto de fecha veintiocho de Junio del año en curso, se fijó la litis abriéndose el juicio a prueba por el término de ley, para que una vez concluido este, así como el destinado para alegar, mediante auto del trece de septiembre del presente año, se ordenó dictar la Sentencia que en derecho corresponda, la que se pronuncia al tenor de lo siguiente: - - - - -

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

- - - PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente contradictorio y la vía es la correcta atento a lo dispuesto por los artículos 172, 173, 185, 192, fracción II, 195 fracción III, 470 fracción IX, 530 y 539 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. - - - - -

- - - SEGUNDO. Que el artículo 530 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, señala: “Se tramitarán en Juicio Hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca”.- Así mismo el artículo 531 del mismo ordenamiento prevé: “Para que proceda el juicio Hipotecario,

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

- - - En el presente asunto, comparece inicialmente la C. ***** y posteriormente el C.***** , demandando de los CC. ***** Y ***** , las prestaciones precisadas en el resultando primero de este fallo en base a los hechos especificados en la demanda los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones.- - - - -

- - - Por su parte la demandada la C. ***** , al contestar refiere que no ha lugar a las prestaciones reclamadas por la parte actora y en cuanto a los hechos emite argumentos para cada puntos los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones.- Oponiendo como excepciones: “1.- Con apoyo en lo dispuesto por los artículos 236, 237, 238, 242 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se oponen genéricamente todas y cada una de las excepciones y defensas que se derivan de este escrito de contestación de demanda y que están contenidas en la contestación a las prestaciones, a los hechos, al derecho y a los petitorios.- 2.- EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO DEL ACTOR: Se opone la excepción de falta de acción y de derecho del actor prevista por los artículos 5, 227 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado,

pues para el ejercicio de la acción se requiere la existencia de un derecho y la violación de el, supuestos jurídicos que jamás se han dado en el presente caso, pues el actor carece de derecho alguno para reclamar a la suscrita las prestaciones que señala en su escrito inicial de demanda, y al no existir un derecho, mucho menos pudo existir su violación; motivando dicha excepción en todos y cada uno de los argumentos expuestos en este escrito de contestación de demanda a los cuales me remito, solicitando que los mismos se tengan por íntegramente reproducidos en este apartado como si se insertasen a la letra.- 3.- EXCEPCION DE VAGUEDAD, OBSCURIDAD, IRREGULARIDAD, INDETERMINACION, IMPRECISION. INCERTIDUMBRE Y DEFECTO LEGAL EN LA DEMANDA.- Se opone la excepción de vaguedad, obscuridad, irregularidad, indeterminación, imprecisión, incertidumbre y defecto legal en la demanda, derivada de lo establecido por el artículo 247 fracciones III y IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la actora narra los hechos en los que pretenden fundar su petición de manera vaga, incoherente, oscura e imprecisa, dejando a la suscrita en un total estado de indefensión al no poder producir mi contestación y defensa adecuadamente dadas las deficiencias legales de la demanda.- 4.- Se opone la EXCEPCION DE MENDACIDAD que se basa en la inexistencia o falsedad de los hechos en que se fundamenta la parte actora para instaurar su demanda, asimismo motivo y fundo dicha excepción en todos y cada uno de los argumentos expuestos a lo largo de este escrito de contestación de demanda, a los cuales me remito solicitando que los

mismos se tengan por íntegramente reproducidas en este apartado como si se insertasen a la letra". -----

- - - Por su parte el demandado ***** incurrió en rebeldía. - - - - -

- - - TERCERO.- Previo al análisis de la acción deducida por la parte actora, es pertinente establecer que el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, dispone que: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos". -----

- - - En dicho sentido la parte actora ofreció para el acreditamiento de su acción: -----

- - - DOCUMENTALES, consistentes en copias certificadas por fedatario público de: 1.- Escritura Pública *****.- 2.- Escritura Pública Número ***** relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación Judicial a los CC. ***** Y ***** , promovidas por la C. ***** en su carácter de apoderada general de *****.- Documentales impugnadas en la contestación en cuanto a su alcance jurídico, interpretación y valor probatorio, las cuales resultan improcedentes en términos de lo dispuesto por el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugna u objeta, sino que debe indicarse con precisión el motivo o causa y demostrarlo. En dicho sentido, se les otorga valor

probatorio pleno en términos de lo establecido por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditado lo que de su contenido se deduce, esto es, la personalidad de quién comparece a juicio en ejercicio de la acción instaurada, así como la notificación judicial efectuada al deudor respecto de la cesión de derechos del crédito y nuevo acreedor. -----

- - - DOCUMENTALES, consistente en: 1.- Escritura Número ***** como vendedor y por la otra los CC. ***** Y ***** como compradores. Así como Contrato de ***** como acreditante y los CC. ***** Y ***** los acreditados, hasta por la cantidad de 64,350.00 Unidades de Inversión (UDIS), que es el equivalente a \$189,342.47 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 47/100 M.N), de conformidad con el valor de la unidad de inversión fijado por el banco de México, el cual a la fecha de la firma del contrato es de 2.942385, dentro del cual no quedaba comprendido los intereses ni accesorios que deban cubrir los acreditados, pactándose en la cláusula quinta el pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales, a una tasa de 8.20 por ciento anual, y una pena por mora en caso de que los acreditados no cubran oportunamente total o parcialmente alguno de los pagos establecidos del principal, intereses, comisiones o accesorios del crédito, en adición a los intereses ordinarios mensual equivalente al diez por ciento del total de la amortización o pago vencido y no pagado, o en caso de que continúe la mora y no cubra dos o más amortizaciones o pagos mensuales, la pena por mora mensual se

calculará sobre el monto consolidado del total de las amortizaciones pagos mensuales vencidos y no pagados, con un plazo del crédito de treinta años, liquidable mediante 360 pagos mensuales y consecutivos, con constitución de garantía hipotecaria.- Instrumento de compraventa inscrito en la Sección *****.- Probanzas eficaces conforme a lo establecido por los dispositivos legales 324, 325, 329, 392, 397 y 398 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, teniendo de su resultado acreditado la celebración del contrato base de la acción, términos y condiciones del pacto de voluntades, los saldos correspondientes al crédito otorgado, incluyendo intereses ordinarios, moratorios, no cubiertos y en general todas y cada una de las prestaciones a que se comprometió el hoy reo procesal a la celebración del contrato.- - - - -

- - - PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, las que se desahogan por su propia y especial naturaleza, valorándose en términos de lo establecido por los artículos 386, 387, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - Por su parte los demandados no ofrecieron pruebas: - - - - -

- - - Ahora bien, contra la acción ejercitada la parte demandada la C. ***** , hace valer como excepciones: “1.- Con apoyo en lo dispuesto por los artículos 236, 237, 238, 242 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se oponen genéricamente todas y cada una de las excepciones y defensas que se derivan de este escrito de contestación de demanda y que están contenidas en la contestación a las prestaciones, a los hechos, al

derecho y a los petitorios.- Excepción improcedente en virtud de que si bien de la contestación a la demanda, y diversa a las excepciones opuestas, se deriva la defensa establecida en la contestación al correlativo hecho 2, consistente en que el crédito otorgado fue por la cantidad de \$189,342.47, siendo imposible e incoherente que se le quiera cobrar la suma de \$279,231.35 por concepto de saldo insoluto más todos los accesorios que alude.- Excepción improcedente ya que si bien el crédito fue otorgado por 64,350.00 Unidades de Inversión (UDIS), que es equivalente a \$189,342.47 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 47/100 M.N), de conformidad con el valor de la Unidad de Inversión fijado por el Banco de México a la fecha de la firma del contrato, sin embargo en los términos en que las partes se obligaron conforme al contrato base de la acción en su cláusula Cuarta, sin embargo los pagos se realizarían en su equivalencia en pesos moneda nacional, que resulte de multiplicar la cantidad expresada como pago mensual en unidades de inversión, por el valor que a ésta haya determinado el Banco de México en la fecha de vencimiento de cada obligación de pago, por lo cual el saldo insoluto del crédito resulta exigible a su incumplimiento al 01 de Noviembre de 2017, siendo el pago a realizarse en su equivalencia en pesos moneda nacional al valor determinado por el Banco de México en la fecha de vencimiento de la obligación.- Por cuanto hace a que cobran un interés cayendo en la usura, se determinaba en el apartado correspondiente al realizarse por el tribunal un análisis del control de convencionalidad ex officio de usura.- En relación al acuerdo verbal

que refiere haber celebrado con la parte actora para el pago, resulta improcedente al no haber prueba alguna por parte de la demandada que lo acredite, ni presunción alguna que le beneficie.- Por cuanto hace a la defensa que hasta el 28 de Marzo de 2019, se le notifico que había cambiado el acreedor del crédito, es decir jamás se le informo a que cuenta debía realizarse el pago y cuando ocurrió los interese morosos ya eran imposibles de pagar, es cuando llego a un arreglo verbal que los mismo no cumplieron.- Excepción improcedente en virtud de que la notificación del cambio de acreedor se realizo judicialmente en fecha nueve de Abril de dos mil diecinueve, dentro del expediente *****, dentro de la cual se le hacia saber el cambio de acreedor, el requerimiento de pago y las cuentas así como domicilio en el cual debía realizar dicho pago.- - - -

- - - Sirve como apoyo a lo expuesto el criterio identificable en: Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 172594. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: XIX.2o.A.C.45 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 2035. Tipo: Aislada. **CESIÓN DE DERECHOS EN JUICIO HIPOTECARIO. PARA QUE PROCEDA ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN PREVIA AL DEUDOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS).** De la interpretación del citado artículo se infiere que el adquirente de los derechos derivados de un crédito garantizado con la hipoteca, para que pueda ejercer contra el deudor las acciones personales y reales que de él deriven, es necesario que previamente a intentar la demanda notifique la cesión al deudor, habida cuenta que dicha circunstancia permitirá a este último tener conocimiento de la transmisión de derechos y, en consecuencia, saber ante quién deberá cumplir en lo futuro las obligaciones derivadas del contrato relativo; de tal manera que ese requisito se

erige en un presupuesto para la procedencia de la vía hipotecaria. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 313/2006. Alba Arellanos Pulido. 5 de septiembre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Mendoza Pérez. Secretario: Edgardo H. Favela Medina.-----

- - - 2.- EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO DEL

ACTOR: Se opone la excepción de falta de acción y de derecho del actor prevista por los artículos 5, 227 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues para el ejercicio de la acción se requiere la existencia de un derecho y la violación de el, supuestos jurídicos que jamas se han dado en el presente caso, pues el actor carece de derecho alguno para reclamar a la suscrita las prestaciones que señala en su escrito inicial de demanda, y al no existir un derecho, mucho menos pudo existir su violación; motivando dicha excepción en todos y cada uno de los argumentos expuestos en este escrito de contestación de demanda a los cuales me remito, solicitando que los mismos se tengan por íntegramente reproducidos en este apartado como si se insertasen a la letra.- Excepción improcedente en virtud de que no obra prueba alguna a favor de los demandados que acredite el cumplimiento de las obligaciones a su cargo de las que se reclama en esta instancia conforme a los términos en que fueron pactadas en el contrato base de la acción.-

3.- EXCEPCION DE VAGUEDAD, OBSCURIDAD, IRREGULARIDAD, INDETERMINACION, IMPRECISION.

INCERTIDUMBRE Y DEFECTO LEGAL EN LA DEMANDA.- Se opone la excepción de vaguedad, obscuridad, irregularidad, indeterminación, imprecisión, incertidumbre y defecto legal en la

demanda, derivada de lo establecido por el artículo 247 fracciones III y IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la actora narra los hechos en los que pretenden fundar su petición de manera vaga, incoherente, oscura e imprecisa, dejando a la suscrita en un total estado de indefensión al no poder producir mi contestación y defensa adecuadamente dadas las deficiencias legales de la demanda.- Excepción improcedente en virtud de que no se desprende que se le haya dejado en estado de indefensión por ser la demanda vaga, incoherente, oscura o imprecisa, irregular o por defecto legal, ya que produjo su contestación oponiéndose a las prestaciones reclamadas, contestando cada uno de los hechos de la demanda y oponiendo excepciones, así como defensas legales, por lo tanto no se le dejó en estado de indefensión.- 4.- Se opone la EXCEPCION DE MENDACIDAD que se basa en la inexistencia o falsedad de los hechos en que se fundamenta la parte actora para instaurar su demanda, asimismo motivo y fundo dicha excepción en todos y cada uno de los argumentos expuestos a lo largo de este escrito de contestación de demanda, a los cuales me remito solicitando que los mismos se tengan por íntegramente reproducidas en este apartado como si se insertasen a la letra”.- Excepción improcedente en virtud de que no obra prueba alguna que acredite la inexistencia o falsedad de los hechos en que se fundamenta la parte actora, ya que cuando el actor pruebe los hechos que son fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron

sus efectos jurídicos, conforme lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

- - - CUARTO.- Que como se ha establecido en el considerando inmediato anterior, por el análisis de las probanzas aportadas por las partes en el juicio y la improcedencia de las excepciones opuestas por la demandada, del conjunto de las mismas, establecemos que inicialmente la C. ***** y posteriormente el C.***** , demostraron plenamente la procedencia de su Acción Hipotecaria que ejercita en contra de los CC. ***** Y ***** .-----

- - - Lo anterior es así, pues se ha demostrado plenamente con el Testimonio de la Escritura Número ***** como vendedor y por la otra los CC. ***** Y ***** como compradores. Así como Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, otorgado por ***** como acreditante y los CC. ***** Y ***** los acreditados, hasta por la cantidad de 64,350.00 Unidades de Inversión (UDIS), que es el equivalente a \$189,342.47 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 47/100 M.N), de conformidad con el valor de la unidad de inversión fijado por el banco de México, el cual a la fecha de la firma del contrato es de 2.942385, dentro del cual no quedaba comprendido los intereses ni accesorios que deban cubrir los acreditados, pactándose en la cláusula quinta el pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales, a una tasa de 8.20 por ciento anual, y una pena por mora en caso de que los acreditados no cubran oportunamente total o parcialmente alguno de los pagos establecidos del principal, intereses, comisiones o accesorios del

crédito, en adición a los intereses ordinarios mensual equivalente al diez por ciento del total de la amortización o pago vencido y no pagado, o en caso de que continúe la mora y no cubra dos o más amortizaciones o pagos mensuales, la pena por mora mensual se calculará sobre el monto consolidado del total de las amortizaciones pagos mensuales vencidos y no pagados, con un plazo del crédito de treinta años, liquidable mediante 360 pagos mensuales y consecutivos, con constitución de garantía hipotecaria en Primer lugar a favor de Banco de México, en su carácter de Fiduciario del Gobierno federal, en el Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi) y en segundo lugar a favor de *****, sobre el inmueble constituido como régimen en propiedad en condominio sobre la *****.- Dicho contrato que en cada una de sus cláusulas debidamente examinadas y que se tienen reproducidas como si a la letra se insertasen, pone de manifiesto el otorgamiento de un *****, el pacto del pago de intereses ordinarios, pena convencional en caso de incumplimiento y en general todas y cada una de las obligaciones contenidas en las Cláusulas que integran el contrato base de la acción, asimismo se conviene el vencimiento anticipado del plazo para el pago del *****, entre otras causas si los demandados dejaran de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuvieren obligados en el contrato.- Es por ello, que imputándose a los reos la falta de cumplimiento de las obligaciones de pago a su cargo a partir del 01 de Abril de 2017, acreditándose dicho incumplimiento con el resultado de la confesión ficta por no haber producido la parte reo

***** contestación a la demanda, así como la confesional expresa de la demandada ***** al dar contestación al correlativo hecho quince de la demanda y admitirlo de cierto en parte, aunado a que no obrar prueba alguna que acredite el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, se estima que la causa de vencimiento anticipado ha operado, y por ende es dable dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito. Asimismo, ello provoca que el pago de las sumas vencidas y no cubiertas deban cubrirse al haberse generado en la forma precisada contablemente, contra lo cual no existe prueba que destruya su cuantificación.- Es por ello que la carga de probar el cumplimiento recae en la parte reo, y no habiéndolo hecho es indudable que la actora ha probado plenamente su acción ejercitada, ya que de otro modo, sería obligarlo a la prueba de hechos negativos, lo cual resulta antijurídico.- - - - -

- - - De todo lo señalado se infiere, que el documento base de la acción satisface plenamente las condiciones exigidas por el artículo 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para que la vía hipotecaria sea procedente, al anticiparse el vencimiento del crédito conforme al contrato de Hipoteca.- Así al satisfacer el contrato base de la acción los requisitos exigidos por los artículos 1696, 1701, 2269, 2270, 2271, 2282, 2294, 2295 del Código Civil vigente en el Estado; con apoyo además en los diversos artículos 2º, 4º, 45, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; resulta pertinente declarar como se declara que HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario promovido inicialmente por la C. ***** y continuado por el C. ***** , en contra de los CC. ***** Y ***** . - - - - -

- - - En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del CONTRATO DE ***** celebrado entre las partes contendientes, el día seis de Febrero de dos mil uno, por la cantidad de 64,350 Unidades de Inversión (UDIS) equivalente a su fecha a \$189,342.47 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 47/100 M.N).- Asimismo se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, a los demandados los CC. ***** Y ***** , al pago de la cantidad de 47,834.80 UDIS (CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$279,231.35 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 35/100 M.N.) por concepto de saldo insoluto exigible al 01 de Noviembre del 2017. De acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el ***** , cantidad que se actualizará conforme a la fecha de pago respectiva; al pago de la cantidad de 1,066.64 UDIS (MIL SESENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$6,226.41 (SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS PESOS 41/100 M.N.) por concepto de comisión administración exigible al 01 de Noviembre del 2017, de acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el ***** , cantidad que se actualizara conforme a la fecha de pago respectiva; al pago de la cantidad de 540.77 UDIS (QUINIENTOS CUARENTA PUNTO SETENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$3,156.68 (TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS 68/100 M.N.) por concepto de comisión cobertura exigible al 01 de Noviembre del 2017, de acuerdo al estado

de cuenta certificado expedido por el C.P. Norberto de Román López, de fecha 14 de Noviembre del 2017, cantidad que se actualizara conforme a la fecha de pago respectiva.- - - - -

- - - Por cuanto hace al pago de intereses ordinarios y pena moratoria, se procede a su estudio para el término de la condena en base a la defensa de usura que sobre los mismos hacen valer la demandada en la contestación, en cuanto a ser usureros. De acuerdo a la fracción tercera del artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.- Así tenemos que el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a la letra dispone: “En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece. Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. 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 el otorgamiento de un crédito, 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 resulta aplicable en lo conducente y 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 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".- -

- - - Por lo cual tenemos que la Convención Americana de Derechos Humanos prohíbe que con ello una parte obtenga un provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo derivado de un préstamo con base en el artículo 21

apartado 3, al prohibir expresamente la usura y cualquier forma de explotación del hombre por el hombre.- En esas condiciones un pacto con intereses muy superiores a los usuales en el mercado es un acto de usura, por lo que el Juzgador debe analizar de oficio si la tasa pactada debe prevalecer, o si acorde con las circunstancias particulares y de los elementos que obren en autos se considere que el interés pactado provoca que una parte obtenga en provecho propio y en modo abusivo sobre la propiedad de otro un interés excesivo derivado de un préstamo, para reducirla prudencialmente.- - - - -

- - - Ahora bien, para obtener los parámetros de intereses permitidos en el mercado financiero, es pertinente tomar en cuenta las tasas de intereses activas para operaciones de crédito similares, como lo son las tasas de interés interbancario TIEE, la que es representativa de las operaciones de créditos entre bancos calculada diariamente por el Banco de México, con base en cotizaciones presentadas por las instituciones bancarias mediante un mecanismo diseñado para reflejar las condiciones del mercado de dinero en moneda nacional, mismas que en el año 2001 fluctuaron en un 4.9231% a 3.3050% en operaciones a 28 días y de un 5.1121% a 3.3200% en operaciones de crédito a plazo de 91 días (información obtenida de la página <http://www.banxico.org.mx/portal-mercado-valores/informacion-oportuna/tasas-y-precios-de-referencial/index>). Asimismo, se observó (<http://e-portalif.conducef.gob.mx/micrositio/comparativo.php>) que la tasa más alta que cobra una institución de crédito al obtener una tarjeta de crédito es de 65% anual que pertenece a Bancoppel Visa de Bancoopel S.A. Institución de Banca Múltiple, y la

tasa más baja es del 8.95% anual que corresponde a BBVA Bancomer S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.- Conforme a lo anterior se obtiene una tasa promedio anual, para lo que se suma la tasa más alta y la tasa más baja obteniendo como resultado 73.95% que a su vez se divide en dos, para arrojar 36.97% anual, que a su vez se divide entre doce para obtener un resultado de 3.08%(Tres punto ocho por ciento) mensual, que comparado con el 8.20 por ciento anual, que reclama la parte actora y pactado por los contratantes en el contrato base de la acción, este resulta ser menor, mismo que en razón del análisis comparativo en dichos términos no resulta desproporcionado y por lo tanto se aprueba, condenándose a la parte demandada al pago del interés pactado en el contrato base de la acción e su cláusula Quinta.- Por cuanto hace a la pena por mora pactada por los contratantes en la cláusula sexta del contrato base de la acción, a una pena por mora mensual equivalente al diez por ciento del total de la amortización o pago vencido y no pagado, el cual a razón del análisis comparativo realizado anteriormente, resulta desproporcionado, ya que correspondería a 120 por ciento anual, que rebasa el deducido del análisis comparativo realizado que arrojar el 36.97% anual, lo que acredita su desproporción. Por lo que en esa condiciones al haberse demostrado que la pena moratoria pactada por los contratantes en la cláusula seta del contrato base de la acción, es algo excesivo, por lo que se considera que existe algo de usura en su pacto, contrario a lo establecido en la Convención Americana de Derechos Humanos, en el artículo 21 apartado 3, es

por lo que este tribunal reduce prudencialmente dicho pacto al resultado del análisis convencional de control ex officio realizado que arrojó un 36.97% anual, por lo que a dicho porcentaje deberá de condenarse a la parte demandada en el juicio. - - - - -

- - - Sirviendo como apoyo a lo expuesto el criterio identificable en Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2019367 . Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/32 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II, página 2395. Tipo: Jurisprudencia. **INTERESES USURARIOS EN MATERIA CIVIL. DEBEN APLICARSE LAS MISMAS REGLAS QUE OPERAN EN LA MERCANTIL.** La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013, reexaminó su posición respecto de los intereses usurarios, para hacerla acorde con el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que dispone que tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. En consecuencia, la citada Sala concluyó que toda autoridad jurisdiccional está obligada a hacer una interpretación de las normas del sistema jurídico que pudieran afectar derechos humanos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de tal manera que permita su más amplia protección. Dicha postura está plasmada en las jurisprudencias 1a./J. 46/2014 (10a.) y 1a./J. 47/2014 (10a.), publicadas en las páginas 400 y 402 del Libro 7, Tomo I, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, junio de 2014 y en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas, con números de registros digitales 2006794 y 2006795, 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. 32/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)]. y "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", respectivamente. De su contenido se obtiene que la autoridad jurisdiccional que conoce de un proceso mercantil, debe llevar a cabo el análisis oficioso del tema de la usura, bajo la perspectiva de los parámetros de interpretación contenidos sólo a manera de referencia en dichas jurisprudencias. Así las cosas, si el objetivo de tal interpretación constitucional y convencional está enfocado a la tutela efectiva de los derechos humanos, por identidad jurídica sustancial se actualiza su aplicación a la materia civil, pues los preceptos constitucionales y convencionales que regulan la aludida interpretación son dispositivos y no taxativos; de ahí que el ámbito de su aplicación pueda extenderse a la materia civil, cuando el juzgador advierta la necesidad de analizar la existencia de intereses usurarios pactados en algún acuerdo de voluntades de carácter civil. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 87/2015. María de Lourdes García Salgado y otro. 8 de mayo de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna. Amparo directo 48/2015. Ezequiel Lazcano Hernández. 18 de junio de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Víctor Manuel Mojica Cruz. Amparo directo 277/2015. Salchichonería La Acocota, S.A. de C.V. 18 de septiembre de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Juan Carlos Cortés Salgado. Amparo directo 582/2015. José Ranulfo Romero Ramírez y otro. 21 de enero de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna. Amparo directo 289/2018. 4 de enero de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Emma Herlinda Villagómez Ordóñez. Secretario: José Zapata Huesca. Nota: La parte conducente de la ejecutoria relativa a la contradicción de

tesis 350/2013 citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 349. Esta tesis se publicó el viernes 22 de febrero de 2019 a las 10:24 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 25 de febrero de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.-

- - - En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.- En los términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al resultarle adversa ésta sentencia a la parte demandada y ante la improcedencia de las excepciones opuestas, se le condena al pago de gastos y costas. - -

- - - Por lo antes expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 112, 113, 114 Y 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se: - - - - -

- - - - - R E S U E L V E - - - - -

- - - PRIMERO: La parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, incurriendo en rebeldía el demandado ***** , siendo improcedentes las excepciones opuestas por la demandada ***** .- - - - -

- - - SEGUNDO: HA PROCEDIDO, el Juicio Hipotecario, promovido inicialmente por la C. ***** y continuado por el C. ***** , en contra de los CC. ***** Y ***** , - - - - -

- - - TERCERO: En consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del CONTRATO DE ***** celebrado entre las partes contendientes, el día ***** , por la

cantidad de 64,350 Unidades de Inversión (UDIS) equivalente a su fecha a \$189,342.47 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 47/100 M.N).- Asimismo se declara procedente la Vía Hipotecaria y SE CONDENA, a los demandados los CC. ***** Y *****, al pago de la cantidad de 47,834.80 UDIS (CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$279,231.35 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 35/100 M.N.) por concepto de saldo insoluto exigible al 01 de Noviembre del 2017. De acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el *****, cantidad que se actualizará conforme a la fecha de pago respectiva; al pago de la cantidad de 1,066.64 UDIS (MIL SESENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$6,226.41 (SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS PESOS 41/100 M.N.) por concepto de comisión administración exigible al 01 de Noviembre del 2017, de acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el *****, cantidad que se actualizara conforme a la fecha de pago respectiva; al pago de la cantidad de 540.77 UDIS (QUINIENTOS CUARENTA PUNTO SETENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$3,156.68 (TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS 68/100 M.N.) por concepto de comisión cobertura exigible al 01 de Noviembre del 2017, de acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el C.P. Norberto de Román López, de fecha 14 de Noviembre del 2017, cantidad que se actualizara

conforme a la fecha de pago respectiva; al pago de la cantidad de 326.87 UDIS (TRESCIENTOS VEINTISEIS PUNTO OCHENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSION), equivalente a \$1,908.08 (MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS 08/100 M.N.) por concepto de Intereses Ordinarios exigible al 01 de Noviembre del 2017, de acuerdo al estado de cuenta certificado expedido por el C.P. Norberto de Román López, de fecha 14 de Noviembre del 2017, cantidad que se actualizara conforme a la fecha de pago respectiva. Se condena a la parte demandada al pago de una pena por mora equivalente a un 36.97% anual, del total de las amortizaciones o pago vencido y no pagado, al haberse realizado un análisis de convencional ex officio por el tribunal, liquidables en ejecución de sentencia.-----

- - - CUARTO: En su momento procesal oportuno, procédase al trance y remate del bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria y con su producto cúbrase al actor lo reclamado.-----

- - - QUINTO: Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas originados en esta instancia, conforme a los términos establecidos en el considerando que antecede.-----

- - - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así lo sentencia y firma la C. LICENCIADA ADRIANA BAEZ LOPEZ, JUEZA DEL JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, quién actúa con el C. LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

LIC. ADRIANA BAEZ LOPEZ
JUEZA

LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA
SECRETARIO DE ACUERDOS.

- - - Enseguida se hizo la publicación de ley.- - - - -

L´ABL/L´LASG/L´Ncag.

- - - **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. - - - - -

El Licenciado(a) NOELIA DEL CARMEN ALVARADO GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número doscientos treinta y tres, dictada el (MARTES, 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de quince 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, identificaciones y sus demás datos generales, así como cualquier información o dato que evidencie la identidad de las partes, 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.