



CANCÚN, QUINTANA ROO, VEINTISÉIS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTISÉIS.

Juicio Oral Mercantil 1028/2026

VISTOS, para resolver los autos del juicio oral mercantil 1028/2026-IV, promovido por ****, en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía identificado con el número ****, representada por ****, en contra de ****; y,

RESULTANDO:

PRIMERO. Por escrito presentado el diecisiete de julio de dos mil veintiséis, ante la Oficina de Correspondencia Común a los Juzgados de Distrito en el Estado de Quintana Roo, con sede en Cancún, ****, en su carácter de apoderada de ****, quien a su vez representa a ****, fiduciaria en el fideicomiso irrevocable ****, reclamó de ****, en la vía oral mercantil y en ejercicio de las acciones de vencimiento anticipado y pago las prestaciones señaladas en el escrito inicial de demanda.

determina
de ago
e ocho d
efectivo e
por lo cu
se le tuvo
señaló di
preliminar,
de Comercio
preliminar
os mil ve
accionar
tentes en

-

***** *****

e ocho de
efectivo e
por lo cu
se le tuvo
señaló di
preliminar,
de Comercio
preliminar
os mil ve
accionar
tentes en

señaló di
preliminar,
le Comercio
preliminar
os mil ve
accionar
tentes en

-

***** *****

preliminar
os mil ve
accionar
tentes en

-

***** *****

1

 2

 3

 4

 5

 6

 7

 8

 9

 10

 11

 12

 13

 14

 15

 16

 17

 18

 19

 20

 21

 22

 23

 24

 25

 26

 27

 28

 29

 30

 31

 32

 33

 34

 35

 36

 37

 38

 39

 40

 41

 42

 43

 44

 45

 46

 47

 48

 49

 50

 51

 52

 53

 54

 55

 56

 57

 58

 59

 60

 61

 62

 63

 64

 65

 66

 67

 68

 69

 70

 71

 72

 73

 74

 75

 76

 77

 78

 79

 80

 81

 82

 83

 84

 85

 86

 87

 88

 89

 90

 91

 92

 93

 94

 95

 96

 97

 98

 99

 100



*** ***** **** * ***** ***** ***** *

6. Estado de cuenta certificado por contador público.

7. Copias certificadas de las diligencias de
Jurisdicción Voluntaria.

8. Instrumental pública de actuaciones.

9. Presuncional en su doble aspecto legal y humano.

La parte demandada no ofreció pruebas.

QUINTO. Debido a que únicamente fueron admitidas pruebas documentales que no requieren preparación alguna, en ese acto se concentró la audiencia de juicio, y se desahogaron las pruebas admitidas; se declaró visto el asunto, y se dictó la presente sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Este Juzgado de Distrito en Materia Mercantil Federal en el Estado de Quintana Roo, Especializado en Juicios Orales, es legalmente competente para resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1339 y 1390 Bis del Código de Comercio, y en los Acuerdos Generales 56/2011, 8/2012 y 36/2016, del extinto Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que fijan la competencia de este órgano jurisdiccional; así como en el Acuerdo General 6/2022 del Pleno del entonces Consejo de la Judicatura Federal, relativo al cambio de denominación de este Juzgado para quedar como Juzgado

JUAN GABRIEL MORALES NIETO
706a6620636a65300000000000000000172d8
10/05/29 21:33:11

...no de la L
publicada
e de dos n
...ón en la
cedencia
rimera rec
l derecho
eda exigir
derecho

...ón pasiv
aquel que
e manera
quiera de
que decida

...oyo en l
er Tribun
publicada
Gaceta,
gina 2066,
siguientes

ón pasiva
aquel que
e manera
quiera de
que decida
oyo en l
er Tribun
publicada
Gaceta,
gina 2066,
siguientes

oyó en l
er Tribun
publicada
Gaceta,
gina 2066,
siguientes

EN LA C
ESARIA
ACCIÓN
E OFICIO
ENTO DE



condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes”.

Ahora bien, de la escritura ***** *

*****, de veinte de julio de dos mil cinco, otorgada ante el Notario Público Número Treinta del Estado de Quintana Roo, se advierte que *****

***** *

*****, celebró con la ahora parte demandada

un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FALLO
CÓDIGO DE BARRAS
112215 05-0001

Por otra parte, de la escritura pública *****

* ***** *, de catorce de marzo de dos mil doce, que contiene la compulsión de diversos actos jurídicos, se advierte que el tres de febrero de dos mil diez, la referida sociedad, en su carácter de fideicomitente y fideicomisaria en segundo lugar, celebró con ***** *

consecuencia del cumplimiento de sus fines; cuya finalidad, entre otras, fue transmitirle en propiedad fiduciaria los bienes fideicomitidos, así como cualquier otro bien o derecho que formara parte del patrimonio fideicomitido, entre ellos, el crédito otorgado a la ahora parte demandada.

Asimismo, del referido instrumento se advierte que,
***** ** ***** ***** ***** ** *****
***** *****
***** ** *****
***** ** ***** , celebró con *****

***** ***** ***** ***** *****
***** ***** ***** ***** ***** , en su
carácter de fiduciaria en el fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía identificado con el número ***** , un contrato de cesión de derechos, a través del cual le transmitió para los fines del fideicomiso, la propiedad y titularidad de la totalidad de los derechos de crédito.

***** ***** *
***** ** ***** ***** ***** * ***** de uno de
febrero de dos mil doce, la referida administradora y apoderada otorgó un poder a la ahora promovente, con facultades generales y aun las que requieran cláusula especial, para que la representara ante toda clase de autoridades.



Público de la Propiedad, siempre que la acreditante conservara la administración de los créditos y, para el caso de que dejara de hacerlo, bastaría la notificación por escrito a la parte acreditada.

En el caso, la acreditante dejó de administrar el crédito otorgado a la ahora parte demandada, por lo cual, debía notificarle la cesión de derechos realizada a favor de la institución fiduciaria, así como el cambio de la sociedad administradora del crédito; lo cual, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 390 del Código de Comercio, acreditó la accionante acreditó con las copias certificadas del expediente *****, del índice del Juzgado Primero Mercantil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria, en las que consta que ***** *****, como apoderada de ****

en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía identificado con el número ***** solicitó que se notificara a la parte aquí demandada, la cesión de los derechos materia del crédito base de la acción; diligencia que se llevó a cabo por la actuario adscrita a la Administración de Gestión Judicial Mercantil de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, el veinte de marzo de dos mil veinticinco; lo que demuestra que la parte actora notificó a la parte demandada la cesión de derechos respecto de su crédito, previo a la instauración del presente asunto.

Lo expresado evidencia que la parte actora en este juicio, ***** **

***** , en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía identificado con el número ***** , se convirtió en titular de los derechos del crédito otorgado a la aquí parte demandada; por lo cual es patente que **tiene legitimación activa** en la causa, para demandar el vencimiento anticipado del plazo convenido para el pago del crédito que se otorgó a favor de *****
***** ***** ; ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 381 y 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Por otro lado, del documento base de la acción se advierte que a ***** tiene el carácter de acreditada; por tanto, tiene legitimación pasiva en el presente asunto para responder sobre el cumplimiento de las obligaciones en él consignadas.

TERCERO. Es procedente la vía oral mercantil, de conformidad con lo establecido en los artículos 1055, 1055 Bis, 1339 y 1390 Bis y 1390 Bis 1, todos del Código de Comercio, dado que la acción intentada no amerita un procedimiento especial y la cuantía reclamada es menor a la prevista en el precepto citado en penúltimo término; por tanto, se procede a fijar la litis en este juicio, en términos del artículo 1077 del propio ordenamiento mercantil, a cuyo efecto debe tenerse en consideración que, en esencia, la parte actora basó su demanda en los siguientes hechos:

1. Mediante escritura pública *****
* ***** , de veinte de julio de dos mil cinco, otorgada ante el Notario Público Número Treinta del Estado de Quintana Roo, *****

* , celebró con la hoy parte demandada un contrato

*



de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

2. En la **cláusula cuarta** del instrumento referido se hizo constar que a la firma del contrato, la parte acreditada dispuso del crédito y suscribió el recibo más amplio y eficaz que en derecho procedía.

3. En la **cláusula séptima** se convino que el crédito otorgado causaría intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a una tasa anual de *****

* * * * *

4. En la **cláusula novena** la parte acreditada se obligaba, en caso de incumplimiento, a pagar intereses moratorios, en sustitución de ordinaria, moratorios a la tasa que resultara de multiplicar por *** ***** la de interés ordinaria, durante todo el tiempo que durara la mora.

5. En la **cláusula octava** se estableció que el plazo máximo para el pago del crédito sería de **veinticinco años** mediante **trescientos** pagos mensuales.

6. En la **cláusula décima cuarta** del contrato fundatorio de la acción, se pactó que la acreditante podría dar por vencido anticipadamente el plazo otorgado, si la parte acreditada incumplía cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato base de la acción.

7. Afirma la parte actora que la ahora parte demandada dejó de cumplir con su obligación de pago a partir del **uno de mayo de dos mil diecisiete.**

La parte enjuiciada no contestó la demanda.

antepa
to de ap
hipoteca
rácter d
autorida
cumplimi
ón de re

a lo dispuesto
el que afir
debe proba
que impl
manera ot

ior, la giurisprudenza della Corte Suprema Costituzionale, che ha deciso al Senato dal 1917-2000, 12948, c

EFICIOSO
improcede
o de su
mada por
de orden
ndiciones
na acción

en este c
Tribunal,
ción, Qu



De manera que, para la procedencia de la acción ejercida en este juicio, el demandante debe acreditar los elementos que la componen, consistentes en:

- a) La existencia de la relación contractual entre las partes.
- b) La exigibilidad de la obligación.
- c) El incumplimiento del deudor, por causas imputables a éste.

de veinte de julio de dos mil cinco, otorgada ante el Notario Público Número Treinta del Estado de Quintana Roo, en la que consta la celebración del contrato base de la acción; documental pública a la que se le reconoce valor probatorio pleno, en términos de los artículos 1061, fracciones II y III, 1212, 1237, 1277, 1292 y 1293 del Código de Comercio, para justificar la relación comercial que existe entre las

Se afirma lo anterior, pues del contenido del instrumento referido se advierte que en la fecha mencionada, la persona jurídica denominada *****

Asimismo, se advierte que en la fecha en la que se celebró ese acuerdo de voluntades, la parte acreditada dispuso del importe del crédito (**cláusula cuarta**), obligándose a restituirlo con el pago de intereses y accesorios ahí pactados, en el plazo máximo de **veinticinco años** mediante **trescientos** pagos mensuales iguales y sucesivos (**cláusula octava**).

En las condiciones apuntadas, quedó debidamente demostrado en autos el primer elemento de la acción intentada.



Por otro lado, respecto al segundo elemento de la acción, relativo a **la exigibilidad de la obligación**, cabe precisar que éste consiste en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, por haber transcurrido el tiempo en que se debió satisfacer o por haberse cumplido la condición a la que estaba sujeta la obligación.

Ahora bien, de la **cláusula octava** del contrato base de la acción, se advierte que la parte acreditada se obligó a restituir el importe del crédito que le fue otorgado, en el plazo máximo de **veinticinco años** mediante **trescientos pagos** mensuales consecutivos.

De lo anterior se observa que la obligación de la parte acreditada consiste en realizar pagos (obligación de dar) en un plazo determinado (mes).

Respecto a las obligaciones de dar, debe atenderse al contenido de los artículos 2104, fracción I, y 2105, ambos del Código Civil Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio, en términos del precepto 2° de este último, que establecen:

“Artículo 2104. El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

1.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste.”

“Artículo 2105. En las obligaciones de dar que tengan plazo fijo, se observará lo dispuesto en la fracción I del artículo anterior.
Si no tuvieren plazo cierto, se aplicará lo prevenido en el artículo 2,080, parte primera”.

nes de c
cumplim
e la oblig
imiento pr

que la p
pago a p
or tanto, la
s sin habe
exigible. La

el incub
s a éste, b

rior, la te
te de Justi



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta
Época, Tomo CXXII, página 1697, con número de registro
340607, de rubro y texto siguientes:

“CONTRATOS, INCUMPLIMIENTO DE LOS (CARGA DE LA PRUEBA). Al demandado corresponde acreditar, dentro del juicio, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y, por tanto, no haber dado causa de incumplimiento del contrato objeto del juicio, pues al actor no puede exigírsele la demostración de un hecho negativo, cuando en uno de esa clase se funda la acción”.

Luego, si el accionante manifestó que la parte demandada no realizó los pagos a su cargo a partir del **uno de mayo de dos mil diecisiete**, correspondía entonces a dicha parte demandada demostrar que, contrario a lo manifestado por su contraparte, sí ha realizado los pagos cuyo incumplimiento se le atribuye, o bien, que el incumplimiento se debe a causas ajenas a su voluntad.

Sin embargo, la parte demandada no ofreció pruebas de su parte para acreditar que ha cumplido con su obligación, o para justificar que le fue materialmente imposible cumplirla por caso fortuito o de fuerza mayor, por lo que es válido concluir que el incumplimiento que le atribuye la parte actora, es imputable exclusivamente a dicha parte enjuiciada.

Aunado a que, mediante proveído de ocho de septiembre de dos mil veintiséis se tuvo a la parte demanda por confesa de los hechos que la parte actora pretendió acreditar con dicha probanza; confesional que tiene valor probatorio pleno, en términos de los artículos 1212 y 1287 del Código de Comercio, porque concurren los

... menciona
... eció la do
... nta certific
... omovente,
... otros me
... se de la
... dispuesto
... el Código
... **por probat**

... noce valor
... r contador
... d de qu
... e de la a
... artículos 1

... mento, se
... r durante
... eptos que
... aportacio
... ó la parte
... tasas de
... das, de ah
... que com
... **con lo e**

con lo e

mento, se
r durante
eptos que
aportacio
ó la parte
tasas de
das, de ah
que come
con lo e



“ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR INSTITUCIÓN BANCARIA. EL VALOR PROBATORIO QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO ES APLICABLE DENTRO DEL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL, Y NO EN PROCESOS DE COGNICIÓN, COMO EL JUICIO ORAL. De la interpretación gramatical, sistemática y funcional del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito se advierte que el valor probatorio que en él se confiere al estado de cuenta certificado por el contador facultado

antes a ca
utuatarios
e un juicio
cesos de
antil, en
queda su
respondien
así, pue
el precep
o ejecu
s: 1) el
édito otorg
l estado
or faculta
pra; por
este último
rio, de l
os respec
encia al a
r el esp
aler los t
ón. A
e la inte
porque o
afos se ac
edido al
rsele dado
contrato o
o, entenc
e para de
o cierto,
to de que
ñalados en
satisfac
rior auna
títulos qu
mentos q
un créci
la ley les



que son suficientes para realizar el crédito contra el deudor, y que admiten prueba en contrario, además, el juicio ejecutivo es un procedimiento sumario cuyo objeto no es declarar o reconocer la existencia del derecho, sino hacer efectivo el que se encuentra consignado en el título ejecutivo. A diferencia de los procesos de cognición, cuyo objeto sí es determinar a cuál de las partes asiste el derecho; por lo cual, cuando en éstos se presenta algún documento que la ley reputa como título ejecutivo, su función no es la misma que tendría dentro del juicio ejecutivo, pues no daría lugar a la ejecución, sino solamente se traduce en un elemento de prueba, sujeto a las reglas de valoración probatoria establecidas para el juicio de que se trate.”

Sin embargo, como se ha indicado con antelación, el estado de cuenta exhibido por la parte actora, tiene valor probatorio porque se trata de un documento privado.

En ese sentido, el incumplimiento a la obligación de pago de la parte acreditada actualiza la causa de vencimiento anticipado invocada en el presente asunto y, por ende, **procede declarar vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado**, con efectos a partir de la fecha de esta sentencia, pues el referido incumplimiento no genera por sí mismo el vencimiento, sino que éste requiere de la declaración judicial relativa.

QUINTO. En consecuencia, en atención a que en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso hacerlo, con fundamento en los artículos 78 del Código de Comercio, y 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, **procede condenar a la demandada *******

***** , al pago de las cantidades siguientes:

a) ***** ***** ***** ***** *****

* *****

***** equivalentes a \$***** ***** *

***** ***** ***** ***** *****

**** *****
***** ***** , por concepto de **saldo de capital**
inicial dispuesto.

b) ***** ***** ***** * ***** *****

***** * ***** equivalentes a \$*****

***** , por concepto de **saldo de amortizaciones a**

capital vencidas

c) ***** ***** ***** ***** ***** *

***** equivalentes a \$***** ***** *

***** ***** ***** ***** , por concepto de **saldo**
de la comisión por administración vencida.

d) ***** ***** ***** ***** ***** *

***** * ***** equivalentes a \$***** *****

***** * ***** ***** ***** ***** , por
concepto de **comisión por cobertura.**

e) ***** ***** ***** ***** *****

**** * ***** * ***** equivalentes a

\$***** ***** ***** * ***** *

***** ***** ***** , por concepto de **intereses**
moratorios cuantificados del **uno de mayo de dos mil**
diecisiete al siete de octubre de dos mil veinticuatro.



que deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, a través del incidente relativo, conforme a la tasa anual pactada en la cláusula novena inciso b), del contrato de apertura de crédito base de la acción.

La condena en cuanto a los intereses moratorios es procedente en virtud de las consideraciones siguientes.

El artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, lo que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra.

Lo anterior, llevó a la Suprema Corte de Justicia de la Nación a estimar que el artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución Federal y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de **que la permisión de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo.**

Al respecto, si bien es cierto el citado criterio hace alusión a los intereses pactados por las partes en un título de crédito pagaré, conforme a lo establecido en el artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ésta resulta aplicable al caso, en virtud de que la explotación del hombre por el hombre debe evitarse en cualquier tipo de asunto.

con la
instancias
por esa c
interés pa
tasa de
te exces
a razona
culares c
e válidan

otoriamen
ción de la
e genera
rario de l
res elem
que con
válidamen
dor sobr
intereses
es.

tir tales
 en el juz
 intereses
 are ajeno
 ácter us
 alguno qu
 oor las p
 reducció



Además, en citada jurisprudencia, se advierte que el Alto Tribunal del País precisó que la legislación mexicana no tiene un criterio absoluto respecto de los intereses usurarios, por lo que no existe un parámetro objetivo que indique a partir de qué monto debe considerarse que el porcentaje de intereses es usurario.

En la propia ejecutoria se estableció que en alguna legislaciones europeas se considera usurario el interés que excede del 40% (cuarenta por ciento); y respecto de Latinoamérica, aunque la mayoría no acuden a un monto fijo sino a una serie de factores publicados por el banco central de cada país, no obstante ello, destacan las legislaciones de Brasil y Chile en las que el porcentaje oscila entre el diez y el cincuenta por ciento anual para considerar que el interés es excesivo o abusivo.

En el presente asunto, la relación jurídica entre las partes deriva de la suscripción del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria contenido en la escritura pública ***** ***, de veinte de julio de dos mil cinco, otorgada ante el Notario Público Número Treinta del Estado de Quintana Roo.

Ahora bien, el simple hecho de la entrega del dinero en préstamo implica la obtención de una ganancia, pues representa las ventajas que el prestamista podría obtener por la disposición de su dinero, lo que se conoce como intereses ordinarios.

Asimismo, el préstamo puede generar intereses moratorios, los cuales provienen del incumplimiento en la entrega de la suma prestada y consisten en la sanción que se impone por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con

Al respecto, en la cláusula **novena inciso b)** del contrato base de la acción se estableció que, en caso de que incurriera en mora en el pago de las mensualidades pactadas, la parte acreditada pagaría intereses moratorios a una tasa que resultara de multiplicar por ****
**** la tasa de interés ordinaria pactada en la cláusula séptima correspondiente a *****
***** * ***** *** ***** anual; por lo que del resultado de dicha operación se obtiene que la de intereses moratorios corresponde a *****
***** * ***** * ***** anual.

Al respecto, debe considerarse que, si bien es cierto que debe protegerse a la parte deudora de un abuso del acreedor, también lo es que deben tutelarse las condiciones bajo las cuales se otorgó el crédito, pues quien prestó pone en riesgo parte de su patrimonio al entregar la suma de dinero, por lo cual se debe proteger también el derecho a obtener una ganancia lícita de esa operación.

24



acreditada los términos y condiciones definitivas de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en ese instrumento, a lo cual la parte acreditada manifestó que la referida explicación fue a su entera satisfacción.

En virtud de la anterior, no se advierte que exista respecto del deudor alguna situación de vulnerabilidad o desventaja en relación con la acreedora, pues la actividad de esta última se encuentra regulada por Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; además, la institución acreditante le explicó los términos, condiciones y alcances del contrato de apertura de crédito que estaban celebrando, según se advierte del instrumento público en cuestión.

Aunado a lo anterior, de las constancias de autos no se advierte que se haya abusado del apuro pecuniario de la parte enjuiciada, de su notoria inexperiencia o su extrema ignorancia.

Respecto al monto y destino del crédito, de la cláusula **segunda** del contrato base de la acción deriva que el importe del crédito otorgado a la acreditada sería destinado para la adquisición de un inmueble.

Por otra parte, en la cláusula **octava** del contrato fundatorio, se estableció que el plazo del crédito sería de **veinticinco años** mediante **trescientos** pagos mensuales, el cual se señaló con apoyo en el principio de libertad contractual; además, en el contrato base de la acción a fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, la parte acreditada constituyó hipoteca a favor de la acreedora en los términos establecidos en el capítulo respectivo.

Luego, si el adeudo contraído por la parte demandada derivó, como se ha mencionado, del **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, es válido tomar en consideración el reporte generado por el Banco de México en la página de Internet <http://www.banxico.org.mx>, por ser un hecho notorio respecto de los intereses que ofrecen las distintas instituciones financieras en el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda, cuando sea en moneda nacional y a plazos con intereses fijos, en virtud de que es el indicado por identidad de circunstancias, aunado a que en el contrato debe señalarse el Costo Anual (CAT) el cual permite comparar el costo de los créditos conforme a la Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros, en el que se incluyan los intereses, comisiones, primas de seguros, descuentos y bonificaciones, siendo que para **julio de dos mil cinco**, mes y año de suscripción del contrato base de la acción, correspondieron los siguientes porcentajes de tasa anual:

MES	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
Julio 2005	11.12%	21.37	16.46



Por tanto, la tasa anual de intereses moratorios
correspondiente a *****

***** * ***** *** *****
 , no resulta usuraria, en virtud
 de se encuentra por debajo de la 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 correspondiente al mes de la
 suscripción de la escritura base de la acción.

Máxime, que el análisis de las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares, únicamente constituye una **medida de referencia** y que al valorar los parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés, establecidos por la Primera Sala de la Suprema corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia **46/2014** de rubro: **“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. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1ª./J. 132/2012 (10ª) Y DE LA TESIS AISLADA 1ª.CCLXIV/2012 (10ª)]”**¹, relacionada con la jurisprudencia 1ª.J 55/2016 de rubro: **“PAGARÉ. LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ESTIPULADOS, NO EXIGE QUE TODOS LOS PARÁMETROS GUÍA O LA CONDICIÓN SUBJETIVA, DEBAN QUEDAR ACREDITADOS EN LA CALIFICACIÓN DE USURA, PARA PROCEDER A SU REDUCCIÓN**

¹ Jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.) sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, Junio de 2014, página 400, con número de registro 2006794.

PRUDENCIAL”, no se advierte que se actualice tal supuesto en el contrato de crédito base de la acción.

SEXTO. Por otra parte, son improcedentes las prestaciones relativas al saldo de amortizaciones a capital vencida, a la comisión por administración; y a la comisión por cobertura, todas **que se sigan venciendo**, como pretende la actora, en virtud de que la declaración de vencimiento anticipado del contrato base de la acción, tiene el efecto de que se dejen de generar las parcialidades pactadas durante la vigencia del contrato y se vuelva exigible en una sola exhibición el total del saldo insoluto del crédito otorgado.

Es aplicable al caso la tesis XXVII.3o.3 C (10a.), del Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro 6, Tomo III, mayo de 2014, página 1941, con número de registro 2006443, del tenor siguiente:

“CONTRATO DE CRÉDITO. CUANDO OPERA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PLAZOS SUCESIVOS PACTADOS PARA EL PAGO DEL ADEUDO PRINCIPAL Y SUS ACCESORIOS, ES INEXIGIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN BAJO ESA MODALIDAD TEMPORAL. En un contrato de crédito puede estipularse que ante el incumplimiento del deudor, el acreedor quedará facultado para dar por vencidos anticipadamente los plazos sucesivos pactados para el pago del adeudo principal y sus accesorios. En caso de que se ejerza esa prerrogativa, la obligación dejará de estar sujeta a la modalidad de plazos suspensivos y se convertirá en pura y simple, por lo que será inmediatamente exigible. En este contexto, no tiene cabida que el acreedor exija al deudor el

cantidades
cantidad de
ello, en v
medio de
ató los seg
e, que el e
co autoriza
uno, para
tículos 19
disponen
ito, y que
manera e
ncia, por
es pater
su preter

uno, para los artículos 19 y 20 disponen que el Estado, y que en esta manera e forma, por lo tanto, es paterfamilias de su preterito y futuro.

e tópico en el juicio de la familia de f

al Colegio

e tópico en
juicio de
tiuno de f
al Colegio

4 del Cód
n costas e
cuando a
mala fe.



cial de la
1, Libro
ente:

RIA ME
FE P
AL ARTÍC
DEL CÓ
084, del
ndena en
ndo café



le condenará respecto de estas acciones, defensas, excepciones, recursos o incidentes improcedentes, sino de las excepciones procesales que sean inoperantes-, para que proceda la condena en costas, es suficiente con que la autoridad judicial se encuentre impedida para estudiar la controversia planteada por falta de algún presupuesto procesal necesario para ello, sin que sea indispensable que se tome en cuenta la temeridad o la mala fe con que haya actuado cualquiera de las partes.”

En la ejecutoria de la cual surgió la jurisprudencia citada en último término, pronunciada al resolver la contradicción de tesis 292/2012, entre las sustentadas por el Séptimo y el Noveno Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito, la referida Primera Sala estableció que la “temeridad”, en términos procesales, consiste en promover un juicio u oponer excepciones o defensas, incidentes o recursos, a sabiendas de la falta de razón para tal efecto, es decir, con conocimiento de que lo que se promueve es desacertado, lo que da lugar a dicho elemento subjetivo, y que la mala fe se puede definir como el acto procesal consistente en utilizar la acción, excepciones o defensas, incidentes o recursos, para causar un perjuicio a un tercero.

La referida Sala también sostuvo que el simple hecho de que alguna de las partes del juicio actúe bajo esos elementos subjetivos (temeridad o mala fe), cuya materialización se encuentra objetivamente en las constancias de autos o en la misma sentencia, da lugar a la condena en costas.

Una nota distintiva de ambos conceptos que es sustancial y relevante, tratándose de la demandada en el juicio, consiste en que tanto la “temeridad” como la “mala

e funda e
a en el a
dos Unido
i una par
r debe co
procesal qu
causa que

no proced
da, a paga
advierte q
n temerid
mo una n
o consistir
iones del
a de los h
stación, s
nproceder
con pleno
terposición
entes con
dimiento.

entada po
de Justici
de la Fe
ubro dice:

e funda e
a en el a
dos Unido
i una par
r debe co
procesal qu
causa que

no proced
da, a paga
advierte q
n temerid
mo una n
o consistir
iones del
a de los h
stación, s
nproceder
con pleno
terposición
entes con
dimiento.

entada po
de Justici
de la Fe
ubro dice:

e funda e
a en el a
dos Unido
i una par
r debe co
procesal qu
causa que

no proced
da, a paga
advierte q
n temerid
mo una n
o consistir
iones del
a de los h
stación, s
nproceder
con pleno
terposición
entes con
dimiento.

entada po
de Justici
de la Fe
ubro dice:

e funda e
a en el a
dos Unido
i una par
r debe co
procesal qu
causa que

no proced
da, a paga
advierte q
n temerid
mo una n
o consistir
iones del
a de los h
stación, s
nproceder
con pleno
terposición
entes con
dimiento.

entada po
de Justici
de la Fe
ubro dice:



haya procedido con temeridad o mala fe. La mala fe o temeridad a que la ley se refiere en el párrafo primero del artículo citado, en relación con lo dispuesto por la fracción II del propio precepto, constituye el reconocimiento expreso del principio general de que debe condenarse al litigante que, a juicio del Juez, haya procedido con mala fe, a efecto de que cubra las costas originadas con su censurable actitud. Conviene tener presente que la temeridad no sólo consiste en la falta de prueba de los hechos en que se funda la demanda o la defensa, o bien en la oposición sin justa causa a la acción que se intenta, o en el sólo prurito de hacer valer una pretensión aún cuando ésta no resulte contraria a derecho o se carezca de pruebas para fundarla, pues lo que caracteriza la temeridad o mala fe es el elemento subjetivo que lleva al litigante a sostener su pretensión con pleno conocimiento de que la razón no le asiste.”

Así las cosas, se determina que no existe temeridad o mala fe de la actora pues ésta promovió el juicio en que se actúa, al considerar que le asistía razón, sin que pueda advertirse que haya sido con el propósito de dilatar el procedimiento, máxime que obtuvo sentencia favorable a sus intereses; tampoco se advierte que la parte demandada se haya conducido con temeridad o mala fe, ya que no intervino en el juicio y se siguió en su rebeldía, por lo que no realizó manifestación alguna encaminada a entorpecer el presente juicio; además, no existe en autos constancia alguna de la cual se advierta que cualesquiera de las partes haya realizado promociones inconducentes; o que haya incurrido en faltas de veracidad o en otros actos semejantes encaminados a entorpecer o dilatar el procedimiento contrarios a la buena fe; por ello, se estima justo y apegado a derecho no formular condena alguna a las partes por este concepto.

4 Cuarta l

O MALA
POR ELLA
o tesis jurí
as 409 d
o de que
la ley, par
ando a s
dad o ma
ejercitarse
uenta los
autos pa
cesal y pe
hecho pr
currido en
actos s
ecer o
la buena
encia que
meridad, e
comoverse
frecerse
que det
que debe
or quien se
ndas de q
o recursos
tos se ha
rado pro
cedimiento
hecho en
a determin
orpecer la



Cabe invocar también la tesis de jurisprudencia 1a./J. 10/2012 (10a.) de la propia Primera Sala del Alto Tribunal, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Tomo 1, Libro XVIII, marzo de 2013, página 575, del tenor siguiente:

“COSTAS EN MATERIA MERCANTIL. TEMERIDAD O MALA FE PARA SU CONDENA, CONFORME AL ARTÍCULO 1084, PÁRRAFO PRIMERO, DEL CÓDIGO DE COMERCIO. El artículo 1084, del Código de Comercio prevé que la condena en costas se hará en dos supuestos: cuando así lo prevenga la ley, o cuando estime el juzgador que se haya procedido con temeridad o mala fe. En el primer caso se hace una remisión a la ley, ya sea del propio Código de Comercio, entre otras a las diversas fracciones de su artículo 1084, o la legislación aplicable al caso en la materia. En el segundo supuesto, se está en presencia de una atribución en la que el juzgador, a su arbitrio, podrá condenar en costas cuando advierta que alguna de las partes procedió con temeridad o mala fe. De lo que se sigue que tales supuestos, si bien pueden coincidir, son independientes entre sí, pues no significa que deben actualizarse ambas hipótesis para efecto de la condena en costas, sino que basta que se dé alguno de los supuestos previstos en ley; o bien, que a criterio del juzgador se haya actuado con temeridad o mala fe. Lo anterior, en virtud de que, del numeral citado se desprende que ambos supuestos se encuentran separados por la conjunción disyuntiva ‘o’, lo que indica que basta que en el caso concreto se configure alguno de los dos para que sea procedente la condena respectiva. Así, en términos de la fracción V, del artículo 1084, del Código de Comercio, -que refiere que siempre será condenado el que intente acciones o haga valer cualquier tipo de defensas o excepciones improcedentes o interponga recursos o incidentes de ese tipo, a quien no solamente se le condenará respecto de estas acciones, defensas, excepciones, recursos o incidentes improcedentes, sino de las excepciones procesales que sean inoperantes-, para que proceda la condena en costas. es suficiente con

que la autoridad judicial se encuentre impedida para estudiar la controversia planteada por falta de algún presupuesto procesal necesario para ello, sin que sea indispensable que se tome en cuenta la temeridad o la mala fe con que haya actuado cualquiera de las partes”.

El criterio adoptado encuentra sustento en la ejecutoria dictada en el juicio de amparo directo civil *********, en sesión de siete de diciembre de dos mil diecisiete, por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito.

OCTAVO. Las prestaciones materia de la condena que, en su caso, se hayan decretado en cantidad líquida y no requieran del incidente relativo, deberá cubrirlas la parte demandada dentro del plazo improrrogable de tres días, contados a partir del siguiente al en que surta efectos la notificación de esta resolución, con el apercibimiento legal que, de no hacerlo, se procederá en su contra en la vía de ejecución; ello, con fundamento en los artículos 1079, fracción VI, del Código de Comercio, en relación con el diverso 222 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al código mercantil en cita; así como en los numerales 1346 y 1347 de este último ordenamiento.

Por lo expuesto, fundado y con apoyo, además, en los artículos 1322, 1324, 1325, 1329 y 1390 Bis 39 del Código de Comercio, se **RESUELVE:**

PRIMERO. Ha sido procedente la vía oral mercantil, en la que la parte actora, ****** *******
******* ***** ** *******

******* ***** *******, en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía identificado con el número *********, **probó la**



acción de vencimiento anticipado de contrato; en tanto que la demandada **** * **** * **** incurrió en rebeldía.

SEGUNDO. En consecuencia, se **condena** a ****
*****, al pago de las cantidades
especificadas en el considerando quinto por los conceptos
de **total de capital insoluto; saldo de amortizaciones a
capital vencidas; comisión por administración;
comisión por cobertura; e intereses moratorios** más las
que por el último concepto se sigan generando **desde el
ocho de octubre de dos mil veinticuatro**, y hasta la total
solución del adeudo, que deberán liquidarse en ejecución
de sentencia, mediante el incidente respectivo, conforme a
las bases establecidas en la parte considerativa precisada.

TERCERO. Se **absuelve** a la parte demandada de las prestaciones relativas al saldo de amortizaciones a capital vencidas; a la comisión por administración y a la comisión por cobertura todas **que se sigan generando**; así como al pago de los **intereses ordinarios y seguros**, **más las cantidades que por ambos conceptos se sigan generando**, conforme a lo expuesto en el considerando sexto.

CUARTO. No se decreta **condena** en costas en esta instancia.

QUINTO. Se otorga a la parte demandada el plazo de **tres días** siguientes al en que surta efectos la notificación de esta sentencia, para que realice el pago de las prestaciones materia de la condena que, en su caso, se hayan determinado en cantidad líquida y no requieran del incidente relativo, con el apercibimiento legal que, de no hacerlo, se procederá en su contra en la vía de ejecución.

María del
el Juzgado
Estado d
s, quien a
orales N

María del
el Juzgado
Estado d
s, quien a
orales N

María del
del Juzgado
Estado d
s, quien a
orales N

María del
del Juzgado
Estado d
s, quien a
orales N



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:

172512861_1239000042223607007.p7m

Autoridad Certificadora:

Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal

Firmante(s): 2

FIRMANTE				
Nombre:	JUAN GABRIEL MORALES NIETO	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.33.00.00.00.00.00.00.00.00.01.72.d8	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	26/10/26 18:56:48 - 26/10/26 12:56:48	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	8e 60 93 14 80 65 93 c7 b1 dd af 09 44 65 20 9d fd eb f3 33 be da 63 c3 a1 34 eb 59 43 fa 8a 2a da 9d 89 cf 66 f9 50 08 98 4c 97 c6 99 c0 e3 91 8a 50 9e 2d 6a ec 7a 30 69 f3 0b 0f d8 c1 f8 3a e9 f9 30 91 06 c8 43 c4 47 7d 8b 69 16 bf 83 b5 99 3c 86 95 97 ae 7e a6 5f 09 f2 99 88 09 cf 85 8c 9d 52 43 61 aa 2c 91 04 80 71 e7 2c 05 28 68 07 ce 84 0d df be 56 84 50 09 02 98 e3 08 77 84 c7 ae 26 43 25 57 9e 9f 3e c8 9f 7d 92 b4 66 60 d7 23 6a 5e 19 48 e2 cb 1d ba 77 6b bc 79 f2 0f 97 80 9f 5c 83 32 51 66 82 90 45 fd 8e 99 43 cb 7f f5 d8 86 b8 65 49 f3 c7 82 fa 44 38 08 cf cb 66 6d 3b cc ba 84 30 8d cf 2c 87 bd 84 ea 21 c1 9e b9 51 b6 2d fb 87 f3 99 01 fc 23 8e d5 1b a0 84 0a 41 2a d9 d6 d6 ad a3 d2 1c fb f1 d0 52 d6 3f c6 eb 07 05 3e 78 e1 2a 69 1c a4 f5 dc ee a1 8c 81 df b6 a7 20 1d d9 10 70 84 8b 4f a1 23 df 6f 49 93 0b b1 f4 ff d8 22 53 77 53 ec 77 ff 20 b5 ad b9 ea 56 14 2f a1 64 0e 6d 80 e6 3b 75 de 43 30 ba ef 69 f0 ee 1d 9f e3 e6 5d 21 61 ea a8 4b 7e 75 8e 9d f3 75 cb 88 98 ef ce 1a 95 48 0f 3b 9b 65 dd e8 6d e0 61 79 0e 91 38 03 86 2c 33 23 ee 3d 27 fd 77 1f 9b c4 61 59 4a 08 2a 6f bd aa 36 7b 83 ac fc ae 84 5c 1d 71 67 6c 25 87 3a			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	26/10/26 18:56:49 - 26/10/26 12:56:49			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.33.00.00.00.00.00.00.00.00.01.72.d8			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	26/10/26 18:56:49 - 26/10/26 12:56:49			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	225398889			
Datos estampillados:	JtUWE0v0WjKeN+4HcW5GPiPZUD8=			



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

FIRMANTE				
Nombre:	MARIA DE LOS ANGELES SANCHEZ DOMINGUEZ	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.33.00.00.00.00.00.00.00.00.0a.c9	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	27/10/26 03:07:45 - 26/10/26 21:07:45	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	66 14 df 04 e4 50 a5 0f cc e3 c0 1e bf d5 e2 ba 4a 43 50 29 78 d9 66 a8 ba c7 fb 5a 11 fd 6d 95 1a 7a 9c 11 cb ea 92 19 4b 99 fa 11 8c 96 a2 5a fb 0c 5d b9 52 d1 67 bb d5 03 8c 1d df ad 18 10 11 84 e1 60 87 4a a2 2d 4d dc 12 1b 99 cf cb dd f7 41 c6 6e 57 66 d4 af e8 62 03 fb 38 76 b8 2c 7c 8b b5 b9 d5 21 8c 95 57 c6 f3 9a 87 1e c4 8a 2b 05 96 54 3b 07 d3 dd 6d 2d b0 e1 1e 76 92 a2 b2 ab 3e 53 8c a2 21 4c 79 5a 0e 6d b1 df be a1 3c 96 e4 7f 30 eb 4f d0 97 54 9a e9 a7 0e a2 ce c0 d8 9f 27 a1 38 33 0e 47 ee 34 9f cb 70 75 82 ff 72 f5 d5 18 64 97 8a de 30 78 f2 18 17 b2 c1 98 af b3 7b 78 d3 c6 1b fd ad 2b 85 aa 29 ab c9 a3 4b 13 fa a9 46 14 e6 20 99 ca cf 93 f8 e2 76 96 19 8b e7 b5 34 92 1e 98 ee ec 44 09 fd 3c 78 32 92 d6 ee d4 d0 4a e5 a1 ba 11 a1 29 a9 c1 47 51 05 e4 69 be d1 d3 92 8f 92 5e f6 43 1f 02 f8 46 b0 f1 40 f3 ee c6 47 a3 c8 e8 da 31 02 68 5e 0a fe bb 2f 43 f1 a7 47 21 5d ba 7d 56 34 a8 c1 12 f7 4e 6e 2e 4c 13 32 21 da cb 8d c8 ae c0 2a a5 b2 58 bf 0c ea 12 ef 46 7b c5 7b 7e dd 2f f6 29 7f 9b f2 82 5c 39 f1 9b 9b a7 df af f6 91 75 de ef 89 5e ab 02 dd 86 dd 31 b5 5b 03 0d 79 03 7c 29 bd 99 73 e9 25 f9 35 06 af d1 84 bf b4 f4			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	27/10/26 03:07:45 - 26/10/26 21:07:45			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.33.00.00.00.00.00.00.00.00.0a.c9			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	27/10/26 03:07:46 - 26/10/26 21:07:46			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	225816850			
Datos estampillados:	nBckzccQLC6kShuOOnbCAp/fuhY=			

El veintiseis de octubre de dos mil veintiseis, el licenciado Juan Gabriel Morales Nieto, Secretario(a), con adscripción en el Juzgado de Distrito en Materia Mercantil Federal en el Estado de Quintana Roo, Especializado en Juicios Orales, hago constar y certifico que en esta versión pública no existe información clasificada como confidencial o reservada en términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública. Conste.