



**SÁALA COLEGIADÁA CIVIL YÉETEL FAMILIAR.**

Jo', Yucatán, a 17 ti' abril tu ja'abil 2019.

**ILA'ANILO'OB;** utia'al u kaxta'al u yutsil ichil u meyaj ka'amat ajp'is óolo'ob, ichil u jéets'ts'íibilo'ob le Toocáa númeroo 196/2019, yo'olal le ma' ki'imak óolil ku ts'a'abal ojéeltbil tumen LUBSA'AN, tu yóok'ol le ts'ookp'ist'aaan j-a'ala'ab tu k'iinil 14 ti' diciembre tu ja'abil 2018, je'ets' tumen le x-ajp'is óol Segundo Civil ti' Yáax Departamento Judicial ti' Péetlu'umil ichil le expediente númeroo 274/2016, yo'olal le Juicio Extraordinario Hipotecario k'áata'an tumen u noj naajil u ts'a'abal taak'in páaybil ku k'aaba'tik LUBSA'AN, yéetel yáantaj u apoderado legal A'almajt'aaanáal LUBSA'AN, tu yóok'ol LUBSA'AN yéetel le ko'olel ku ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolal, yéetel

**KU YA'ALALE':**

**YÁAX.-** U jéets't'aaanilo'ob le ts'ookp'ist'aaan ku ts'a'abal k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolil yéetel a'ala'ab tu k'iinil 14 ti' diciembre tu ja'abil 2018, tumen le x-ajp'is óol Segundo Civil ti' Yáax Departamento Judicial ti' Péetlu'umil, bey u ya'aliko'oba': "YÁAX.- Béeychaj le Juicio Extraordinario Hipotecario J-k'áata'ab tumen LUBSA'AN, yéetel u yáantaj u apoderado A'almajt'aaanáal LUBSA'AN, tu yóok'ol LUBSA'AN yéetel LUBSA'AN, tu'ux le máax ku takpoolo' tu ye'esaj u jaajil, le máak taka'an u poolo' LUBSA'AN, ma' tu ye'esaj u jaajil le ba'alo'ob tu núukajo' yéetel le uláak' juntúul taka'an u poolo' LUBSA'AN, ma' tu núukaj le takpoolo' bey túuno' yo'olal le je'ela' ma' xan tu ya'alaj yaanal ba'alo'ob tu táani'. - KA'AP'ÉEL.- Ku je'ets'ele' le máako'ob taka'an u poolo'obo' LUBSA'AN yéetel LUBSA'AN, u bo'oto'ob ti' le j-takpoolo' wa ti' máax kanántik u páajtalilo'ob je'ex u ya'alik A'almajt'aano'obe', le taak'ino'oba': A) u bo'olil LUBSA'AN P'ÉELEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal p'aax ma' bo'ota'ani', tak tu k'iinil LUBSA'AN; B) u bo'olil LUBSA'AN P'ÉELEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal u bo'olil intereses ordinarios, káaj u yantal tu k'iinil LUBSA'AN tak tu k'iinil LUBSA'AN, tak lekun antal lekéen láaj bo'ota'ak le p'aaxo'; C) u bo'olil LUBSA'AN P'ÉELEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal intereses moratorios káaj u bo'olilo'ob líik'ul tu k'iinil LIMINADO tak LUBSA'AN, tak lekun antal lekéen láaj bo'ota'ak le p'aaxo'. - ÓOX'ÉEL.- Ku je'ets'ele' ma' tun bo'otbil tumen le máaxo'ob p'aaxnaja'ano'oba' le taak'ino'oba': a) u bo'olil LUBSA'AN P'ÉELEL PEESO'OB

**SALA COLEGIADA CIVIL Y FAMILIAR.**

Mérida, Yucatán, a 17 diecisiete de abril del año 2019 dos mil diecinueve.

**VISTOS;** para dictar resolución de segunda instancia, los autos de este Toca número 196/2019, relativo al recurso de apelación interpuesto por ELIMINADO, en contra de la sentencia definitiva de fecha catorce de diciembre del año dos mil dieciocho, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el expediente número 274/2016, relativo al Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la institución de crédito denominada ELIMINADO, por conducto de su apoderado legal Licenciado en Derecho ELIMINADO, en contra de ELIMINADO y de la apelante, y

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** Los puntos resolutivos de la sentencia recurrida dictada con fecha catorce de diciembre del año dos mil dieciocho, por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, son del tenor literal siguiente: "PRIMERO.- Ha procedido el presente Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por ELIMINADO, por conducto de su apoderado Licenciado en Derecho ELIMINADO, en contra de ELIMINADO y ELIMINADO, en que la parte actora probó su acción, la demandada ELIMINADO, no justificó las excepciones y el demandado ELIMINADO, no contestó y por ende no opuso excepciones. - SEGUNDO.- Se condena a los demandados ELIMINADO y ELIMINADO, a pagar a la parte actora o a quien sus derechos represente conforme a la Ley, las siguientes prestaciones: A) la cantidad de ELIMINADO PESOS CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de capital vencido, calculados al día ELIMINADO; B) la cantidad de ELIMINADO PESOS CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de intereses ordinarios, generados desde el día ELIMINADO al ELIMINADO, más los que se continúen generando hasta la liquidación total del adeudo; C) la cantidad de ELIMINADO PESOS CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de intereses moratorios generados del ELIMINADO al ELIMINADO, más los que se continúen generando hasta la liquidación total del adeudo. - TERCERO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de las siguientes prestaciones: a) la cantidad de ELIMINADO PESOS CON

YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal primas ti' seguuroo, xoka'anilo'ob tak LUBSA'AN, tak xan le kun antal tak lekéen láaj bo'ota'ak le p'aaxo'; b) u bo'olil LUBSA'AN P'ÉEEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTAVO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal Comisión yo'olal u ts'a'abal le p'aaxo' bey xan comisión tu yo'olal u meyajil u kaxta'al le bo'olo', ku yantal tak tu k'iinil LUBSA'AN, je'ex u ya'alik le cláusula Décima Primera ti' le mokt'aan tu'ux ku jóok'ol le takpoolo', yéetel ku séek'er u yantal tak lekéen láaj bo'ota'ak le p'aaxo', le je'elo'oba' yaan u je'ets'el buka'aj lekéen beeta'ak u xookil jach buka'aj le p'aaxo'ob yaan bo'otbilo'; c) U bo'olil LUBSA'AN P'ÉEEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal patamo'ob tu yo'olal cha'abik u ts'a'abal le p'aaxo' yéetel tu yo'olal u meyajil u kaxta'al le bo'olo', xoka'ano'ob tak tu k'iinil LUBSA'AN, tak lekun antal je'ex u ya'alik le cláusula décima tercera ti' le mokt'aan tu'ux ku jóok'ol le takpoolo', le je'elo'oba' yaan u je'ets'el buka'aj lekéen beeta'ak u xookil jach buka'aj le p'aaxo'ob yaan bo'otbilo'; d) U bo'olil patamo'ob tu yo'olal intereses ordinarios, moratorios, bo'ol tu yo'olal cha'abik u ts'a'abal le p'aaxo', yéetel táanil bo'olo'ob beeta'ano'obo', le je'elo'oba' yaan u je'ets'el buka'aj lekéen beeta'ak u xookil jach buka'aj le p'aaxo'ob yaan bo'otbilo'; tu yo'olal le ba'alo'ob ts'o'ok u ya'ala'al ichil le jo'op'éel jaatsil ts'ookp'ist'aana'. KAMP'ÉEL.- Ch'a'abak yéetel ko'onok le naj k'áata'an taak'in tu yo'olalo' yéetel ts'aaba'an ojéeltbil ti' noj jalacho'ob ichil le p'is óola', utia'al yéetel u tojole' bo'ota'ak tuláakal le ba'alo'ob ts'o'ok u ya'ala'alo'. - JO'OP'ÉEL.- Tu ts'ooke', tu ka'ajaatsil máaxo'ob yaan ichil le p'is óola' ma' u k'áato'ob ka' ts'a'abak ojéeltbil u k'aaba'obi'. SEXTO.- Ts'a'abak ojéeltbil yéetel chíimpolta'ak.

**KA'AP'ÉEL.-** Ma' ki'imak yool yéetel le ts'ookp'ist'aan ts'a'ab ojéeltbil u k'ana'an xéexet'al ichil le meyajoba', LUBSA'AN tu ts'áaj k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolal, le je'ela' j-k'a'am ichil jéets'ts'íib tu k'iinil 23 ti' enero tu ja'abil 2019, ku ts'o'okole' ka' túuxta'ab ti' le Tribunal Superior ti' Justicia ti' Péetlu'umil, u originaalil le jéets'ts'íibo'ob utia'al u kaxta'al u yutsil le ma' ki'imak óolil ku ts'a'abal ojéeltbila', ts'a'ab ti' le máax ku ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolila' óoxp'éel k'iino'ob utia'al ka' taak u ts'o'oks u ts'áak u takpoolo', jach tu yéetel u ts'íibo'ob tu'ux ku ya'alik le ba'alo'ob beetik k'aas ti'o'. K'ama'an le jéets'ts'íibo'ob tu naajil le Tribunaala', tu yo'olal jéets'ts'íib tu k'iinil 22 ti' febrero ti' le ja'aba', túuxta'ab beetbil le Toocao'; k'a'am le ko'olel ku ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolalo', yéetel u ts'íibo'ob tu'ux ku ts'áak k'ajóoltbil le ba'alo'ob ku ya'alik beetik k'aas ti'o', ti' le u ts'íiba' ts'a'ab u yojéelt le uláak' junjaatso' ichil óoxp'éel

ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de primas de seguro, calculadas al ELIMINADO, más las que se continúen generando hasta la liquidación total del adeudo; b) la cantidad de ELIMINADO PESOS CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de Comisión por autorización de crédito diferida y comisión por cobranza, generados hasta el día ELIMINADO, de conformidad con la cláusula Décima Primera del contrato base de la acción, generados y que se continúen generando hasta la liquidación total del adeudo, mismos que se cuantificarán en el incidente de liquidación; c) El pago de la cantidad de ELIMINADO PESOS CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de impuesto al Valor Agregado sobre la comisión por autorización de crédito diferida y comisión por cobranza, calculados hasta el ELIMINADO, más los que se sigan generando, de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato base de la acción, mismos que se cuantificarán en el incidente de liquidación; d) El pago del impuesto al Valor Agregado sobre los intereses ordinarios, moratorios, comisión por apertura del crédito, comisión por autorización del crédito diferida, y por los pagos anticipados, generados y que se sigan generando, mismos que se cuantificarán en el incidente de liquidación; por las razones expuestas en el considerando quinto de la presente resolución. - CUARTO.- Hágase trance y remate del predio hipotecado y secuestrado en este juicio, para con su producto pagar todo lo sentenciado.- QUINTO.- Finalmente, se tiene a las partes de este juicio por opuestos a la publicación de sus datos personales. - SEXTO.- Notifíquese y cúmplase.

**SEGUNDO.-** Inconforme con la sentencia cuyos puntos resolutive fueron transcritos en el resultando anterior, ELIMINADO interpuso recurso de apelación, el cual le fue admitido en proveído de fecha veintitrés de enero del año dos mil diecinueve, mandándose remitir al Tribunal Superior de Justicia del Estado, los autos originales para la sustanciación de dicho recurso y se emplazó a la apelante para que compareciera ante esta Superioridad dentro del término de tres días a continuar su alzada, precisamente con su escrito de expresión de agravios. Recibidos en este Tribunal dichos autos, en acuerdo de fecha veintidós de febrero del año en curso, se mandó formar el Toca de rigor; se tuvo por presentada a la apelante continuando con su escrito de expresión de agravios el recurso interpuesto y de dicho escrito se dio vista a la parte contraria por el término de tres días para

k'iino'ob utia'al ka' u ya'alo'ob le ba'ax yaan u ya'alo'obe'. Bey xano' ts'a'ab yojéelt tu ka'ajaatsile' le máaxo'ob yano'ob ichil le Saaláa letio'ob le Magistrados Primera, Segundo yéetel Tercera, Doctores ti' Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos yéetel Jorge Rivero Evia bey xan Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo. Ichil jéets'ts'íib tu k'iinil 22 ti' u winalil marzo ti' le ja'aba', ts'a'ab yojéelt tu ka'ajaatsile' le máax kun xak'alxokik le meyajá' leti' le Magistrada Tercera ti' le Saaláa'. Tu óoxp'éeel k'iinil abril ti' le ja'aba', tu yo'olal le meyajá' yéetel tu yo'olal k'áata'abik tumen LUBSA'AN, yéetel u yáantaj u apoderado legal A'almajt'aaanáal LUBSA'AN, je'eb u k'iinil nueve ti' le winalo', láas oocho sáastal yéetel cincuenta p'éeel minuuto'ob ichil u naajil le Saaláa utia'al u beeta'al u audiencial alegatos, bix binike' ku chíikpajal ichil le ts'íibil ju'uno'oba'. Tu ts'ooke' t'a'an tu ka'ajaatsil utia'al u yu'ubiko'ob u ts'ookp'ist'aan ka'amat ajp'is óolo'ob, meyaj ku ya'ala'al beoráa'; yéetel

#### **KU TUKULTA'ALE':**

**YÁAX.-** Le u ts'a'abal k'ajóoltbil ma' ki'imak óolal, ku kaxta'al tu yéetele' le ka'amat ajp'is óolo', ka' u ka'ajets'ej u bolej wa u k'ex le meyajil ts'ookp'ist'aan a'ala'ab tumen le yáaxmat ajp'is óolo'. Ma' tu páajtal u káajsa'al u meyaj ka'amat ajp'is óolo'ob wa ma' tu ts'a'abal k'ajóoltbil le ma' ki'imak óolilo; le máax beetik u meyajil takpool yéetel uláak' ku k'áatiko'ob p'is óole' yaan u páajtalil tio'ob u ts'áako'ob k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolal tu yo'olal le ba'al ku ya'aliko'ob beetik k'aas tio'obo', le u ts'a'abal ojéeltbil ma' ki'imak óola' chéen ku páajtal wa ku p'a'atal le ba'alo'ob je'ex anik ka'ach le ma' beeta'ak le u takpoolilo'. Jatsts'íibo'ob 369, 370, 371 yéetel 372 ti' le Código ti' Procedimientos Civiles ti' le Péetlu'umila'.

**KA'AP'ÉEL.-** Ichil le meyaj k-beetika', LUBSA'AN tu ts'áaj k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolal, tu yo'olal le ts'ookp'ist'aan a'ala'ab tu k'iinil 14 ti' diciembre tu ja'abil 2018, je'ets' tumen le x-ajp'is óol Segundo Civil ti' Yáax Departamento Judicial ti' le Péetlu'umila', ti' le expediente númeroo 274/2016, yo'olal le Juicio Extraordinario Hipotecario j-k'áata'ab tumen u noj naajil u ts'a'abal taak'in páaybil ku k'aaba'tik LUBSA'AN, yéetel yáantaj u apoderado legal A'almajt'aaanáal LUBSA'AN, tu yóok'ol LUBSA'AN yéetel le ko'olel ku ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolal, yéetel le ka' séek'ernaj u beetike' tu ya'alaj le ba'alo'ob ku tukultik beetik k'aas ti' yo'olal le ts'ookp'ist'aan tu ya'alaj u ma' ki'imak óolalo'. Utia'al t'úun u kaxta'al ichil p'is óol yutsil le k'uuxil ku ts'a'abal ojéeltbila', ku káajal u xo'okol yéetel xak'alta'al le ba'alo'ob ku ya'ala'al ku beetik k'aasa'. -

el uso de sus derechos. Asimismo, se hizo saber a las partes que los integrantes de esta Sala son los Magistrados Primera, Segundo y Tercera, Doctores en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos y Jorge Rivero Evia y la Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo, respectivamente. En acuerdo de fecha veintidós de marzo del presente año, se hizo saber a las partes que será ponente en este asunto la Magistrada Tercera de esta Sala. En fecha tres de abril del corriente año, atento el estado del procedimiento y lo solicitado por el ELIMINADO, por conducto de su apoderado legal Licenciado en Derecho ELIMINADO, se señaló el día nueve del propio mes, las ocho horas con cincuenta minutos y el local que ocupa esta Sala para la celebración de la audiencia de alegatos, la cual se verificó con el resultado que aparece en la actuación relativa. Finalmente se citó a las partes para oír sentencia de segunda instancia, misma que ahora se emite; y

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior confirme, revoque o modifique la resolución del Juez de primera instancia. La segunda instancia no puede abrirse sin que se interponga el recurso de apelación; el litigante y el tercero que haya salido al juicio tienen derecho de apelar de la resolución que les perjudique, la apelación sólo procede en el efecto devolutivo. Artículos 369, 370, 371 y 372 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**SEGUNDO.-** En el caso que nos ocupa, ELIMINADO interpuso recurso de apelación, en contra de la sentencia definitiva de fecha catorce de diciembre del año dos mil dieciocho, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el expediente número 274/2016, relativo al Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la institución de crédito denominada ELIMINADO, por conducto de su apoderado legal Licenciado en Derecho ELIMINADO, en contra de ELIMINADO y de la apelante, y al continuarlo expresó los agravios que estimó le infería la sentencia recurrida. Y para resolver en justicia esta alzada, se procede al estudio y análisis de dichos agravios.

**ÓOXPEÉEL.-** Ichil le jaatsil meyajá' ku na'ata'ale' ti' yaan le ba'alo'ob ku ya'ala'al ku beetik k'aas, tu yo'olale' ma' k'abéet u ka' beeta'alo'obi', yéetel ts'a'ab ojéeltbil tumen le máax ku beetik u takpoolil ma' ki'imak ólal yéetel ti' yaan ichil le Toocáo', ku ts'o'okole', ku ya'alik xan le jatsts'íibil 347 yéetel le uláak' jatsts'íibilo'ob ti' le Código ti' Procedimientos Civiles ti' Péetlu'umil, ma' tu k'áatik ka jach k'abéetchajak u ka' ts'íibta'alo'ob'. Ku ts'áak u muuk' le je'ela', le yáax xooko'ob jets'a'an yéetel u klaabeil PO.TC.10.012.Constitucional, ts'aaba'an ojéeltbil tumen le Tribunal Constitucional tu Péetlu'umil Yucatán, ts'aaba'an k'ajóoltbil ti le Diario Oficial ti' noj jalacho'ob way Péetlu'umil tu k'iinil veintiuno ti' junio tu ja'abil dos mil trece, yéetel u klaabeil bey xan u k'aabailo'ob: PO.TC.10.012.Constitucional, "TS'OOKP'IST'AAN. MINA'AN BA'AX O'OLAL U TS'ÍIBTA'AL TULÁAKAL BA'ALO'OB KU YA'ALA'AL TUMEN U KA'AJAATSIL. Wa ku ts'o'okol u xak'al ila'al u a'almajt'aanil jump'éeel meyaj ku yila'al mina'an u k'abéetil u láaj ts'íibta'al ichil le ts'ookp'ist'aano' tuláakal le ba'alo'ob ku ya'ala'al tumen u ka' jaatsilo'obo', leti' le noj jalach kun tukultik wa yaan u beeta'al wa ma', ba'ale' táanili' u yáax xak'like'. Le je'ela' ma' tu pech'ik le ya'ala'al, tuláakal meyajé' k'abéet u beeta'al yéetel tuláakal kub ólal je'ex k'abéetil ti' tuláakal ts'ook p'íist'aane', ba'ale' je'ex kun kaxbil u yutsil le takpoolo'ob beeta'ano', tumen yéetel le je'ela' ku núuka'al tuláakal chéen le ba'alo'ob ku k'áata'alo', tia'al ma' u yoksa'al ba'alo'ob jela'an ti' u chuun le ba'atéelo', utia'al u kaxta'al beyo' u yutsil chéen le ba'al ku k'áata'alo'. Bey xano', yo'olal mina'anil u chíimpoolil a'almajt'aan yo'olal le meyajoba', ku beeta'ale' tia'al u koonkinsa'al le ts'ook noj p'ist'aano'obo', ku kaxta'al túun tu yéetele', ka' p'a'atak jach sáasil, ichil u kanáanta'al ma' u seen úuchul xuup, le je'ela' chéen ku chukpachta'ale', leken ma'alob jok'jo'olta'ak jump'éeel meyaj, ma' chéen ku seten ts'íibta'ali', le je'eloba' ku beeta'ale', lekéen ila'ak u jach k'abéetil".

**KAMP'ÉEL.-** Ma' káajak u xak'al xo'okol le ba'alo'ob ku ya'ala'al beetik k'aas ku ts'a'abal ojéeltbil tumen xunáam LUBSA'AN, k'abéet yáax k-ilik bix ucha'anil le ba'alo'ob k-meyajtika. Tu yo'olal jéets'ts'íib tu k'iinil 11 ti' abril tu ja'abil 2016e', k'a'am yéetel u ts'íib le A'almajt'aanál LUBSA'AN bey apoderado legal ti' le noj naj ku k'aaba'tik LUBSA'AN ikil u k'áatik Juicio Extraordinario Hipotecario tu yóok'ol LUBSA'AN yéetel LUBSA'AN, (bejla' máax ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak ólal) tu yo'olal ka' bo'ota'ak ti', le je'eloba': A) u bo'olil LUBSA'AN P'ÉELE PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal p'aax ma' bo'ota'ani', tak tu k'iinil LUBSA'AN; B) u bo'olil LUBSA'AN P'ÉELE PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB,

**TERCERO.-** En este apartado se tienen por reproducidos, en obvio de repeticiones innecesarias, los agravios que la recurrente externó en su correspondiente memorial que obra acumulado a este Toca, y teniendo en cuenta, asimismo, de que el artículo 347 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no exige la formalidad de su transcripción. Sirve de apoyo a este criterio por analogía, el precedente obligatorio sustentado por el Tribunal Constitucional del Estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de fecha veintiuno de junio del año dos mil trece, con clave y rubro siguientes: PO.TC.10.012.Constitucional, "SENTENCIA. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE TRANSCRIBIR LOS ARGUMENTOS DE LAS PARTES. Si de un análisis de la ley de la materia no se advierte como obligación que se deban transcribir en las sentencias los argumentos de las partes, queda al prudente arbitrio del juzgador realizarlo o no, atendiendo a las características especiales del caso. Lo anterior, no contraviene los principios de exhaustividad y congruencia que toda sentencia debe tener, en la medida que se resuelvan todas las alegaciones esgrimidas, dando respuesta a los planteamientos señalados sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada. De igual forma, el hecho de que no exista esta obligación en la ley, se debe a la intención de que las sentencias sean más breves, lo que tiene como propósito que sean más claras y menos gravosas en recursos humanos y materiales, lo que se consigue cuando la resolución se compone de razonamientos y no de transcripciones, las cuales sólo deben darse cuando sean necesarias.".

**CUARTO.-** Antes de proceder al estudio de los agravios expuestos por la ciudadana ELIMINADO, es pertinente relacionar los antecedentes del caso que nos ocupa. Por auto de fecha once de abril del año dos mil dieciséis, se tuvo por presentado al Licenciado en Derecho ELIMINADO con su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada ELIMINADO promoviendo Juicio Extraordinario Hipotecario en contra de ELIMINADO y ELIMINADO, (hoy recurrente) en cobro de las siguientes prestaciones: A) La cantidad de ELIMINADO PESOS, CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, en concepto de capital vencido, calculados al día ELIMINADO; B) La cantidad de ELIMINADO PESOS,

MONEDA NACIONAL, tu yo'olal u bo'olil intereses ordinarios, káaj u yantal tu k'iinil LUBSA'AN tak tu k'iinil LUBSA'AN, tak lekun antal lekéen láaj bo'ota'ak le p'aaxo'; C) u tojol LUBSA'AN P'ÉELEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal intereses moratorios káaj u bo'olilo'ob líik'ul tu k'iinil LUBSA'AN tak LUBSA'AN, tak lekun antal lekéen láaj bo'ota'ak le p'aaxo'; D) u tojol LUBSA'AN P'ÉELEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal primas ti' seguuroo, xoka'anilo'ob tak LUBSA'AN, tak xan le kun antal tak lekéen láaj bo'ota'ak le p'aaxo'; E) u tojol LUBSA'AN P'ÉELEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTAVO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal Comisión yo'olal u cha'abal le p'aaxo' bey xan comisión tu yo'olal u meyajil u kaxta'al le bo'olo', ku yantal tak tu k'iinil LUBSA'AN, je'ex u ya'alik le cláusula Décima Primera ti' le mokt'aan tu'ux ku jóok'ol le takpoolo', ku yantal yéetel ku séek'er u yantal tak lekéen láaj bo'ota'ak le p'aaxo', le je'elo'oba' yaan u je'ets'el buka'aj lekéen beeta'ak u xookil jach buka'aj le p'aaxo'ob yaan bo'otbilo'; F) U bo'olil LUBSA'AN P'ÉELEL PEESO'OB YÉETEL LUBSA'AN CENTABO'OB, MONEDA NACIONAL, tu yo'olal patamo'ob tu yo'olal cha'abik u ts'a'abal le p'aaxo' yéetel tu yo'olal u meyajil u kaxta'al le bo'olo', xoka'ano'ob tak tu k'iinil LUBSA'AN, tak lekun antal je'ex u ya'alik le cláusula décima tercera ti' le mokt'aan tu'ux ku jóok'ol le takpoolo', le je'elo'oba' yaan u je'ets'el buka'aj lekéen beeta'ak u xookil jach buka'aj le p'aaxo'ob yaan bo'otbilo'; G) U bo'olil patamo'ob tu yo'olal intereses ordinarios, moratorios, bo'ol tu yo'olal cha'abik u ts'a'abal le p'aaxo', yéetel táanil bo'olo'ob beeta'ano'obo', le je'elo'oba' yaan u je'ets'el buka'aj lekéen beeta'ak u xookil jach buka'aj le p'aaxo'ob yaan bo'otbilo'; H) u bo'olil le xuupo'ob beeta'ab utia'al le u meyajil takpoola' yéetel tak u bo'olil A'almajt'aanáalo'ob, bey xan tak tu yo'olal avalúos; tu ts'ooke', je'ets' u k'a'amal u káajal u juicio hipotecario le otoch nuumeroo LUBSA'AN, ti' u beejil LUBSA'AN, tu jáalpachkaajil LUBSA'AN way tu noj kaajil Jo', Yucatané. Ku ts'o'okol u ts'a'abal ojéeltbile', tu yo'olal jéets'ts'íib tu k'iinil 24 ti' octubre tu ja'abil 2017e', k'a'am u ts'íib xunáam LUBSA'AN (ku ts'áak k'ajóoltbil u ma' kí'imak óolal) ikil u núukik le takpool ku beeta'al yo'olalo', yéetel tu ts'áaj k'ajóoltbil le chíikulo'ob tu tukultaj ma'alobo', yéetel tu ts'áaj ojéeltbil jejeláas excepciones, le je'elo'oba' k'a'amo'ob utia'al xak'albil. Ichil jéets'ts'íib tu óoxp'éeel k'iinil noviembre ti' le ja'ab ts'o'ok u yáax a'ala'alo', ts'a'ab ojéeltbile' ma' tu núukaj le takpool le yuum LUBSA'AN, tu yo'olal le je'ela', páajchaj u ya'ala'ale' tu péetaj u páajtalilo'ob unaj u k'abéetkuunsiko'ob ka'achij. Ichil jéets'ts'íib tu k'iinil LUBSA'AN ti' le ja'ab j-máano' je'eb u

CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, en concepto de Intereses Ordinarios, generados desde el día ELIMINADO, al ELIMINADO, más los que se continúen generando hasta la liquidación total del adeudo; C) La cantidad de ELIMINADO PESOS, CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de Intereses Moratorios generados del ELIMINADO al ELIMINADO, más los que se continúen generando hasta la liquidación total del adeudo; D) La cantidad de ELIMINADO PESOS CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de primas de seguro, calculadas al ELIMINADO, más las que se continúen generando hasta la liquidación total del adeudo; E) La cantidad de ELIMINADO PESOS, CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, en concepto de Comisión por autorización de crédito diferida y comisión por cobranza, generados hasta el día ELIMINADO, de conformidad con la cláusula Décima Primera del contrato base de la acción, generados y que se continúen generando hasta la liquidación total del adeudo, mismos que se cuantificarán en el incidente de liquidación; F) La cantidad de ELIMINADO PESOS, CON ELIMINADO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, por concepto de Impuesto al Valor Agregado sobre la comisión por autorización de crédito diferida y comisión por cobranza, calculados hasta el ELIMINADO, más los que se sigan generando, de conformidad con la cláusula décima tercera del contra base de la acción, mismos que se cuantificarán en el incidente de liquidación; G) El pago del impuesto al Valor Agregado sobre los intereses ordinarios, moratorios, comisión por apertura del crédito, comisión por autorización del crédito diferida, y por los pagos anticipados, generados y que se sigan generando, de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato base de la acción, mismos que se cuantificarán en el incidente de liquidación; H) el pago de las costas y gastos, incluyendo en ellas el pago de honorarios y avalúos; asimismo, se declaró sujeto a juicio hipotecario el predio número ELIMINADO, de la calle ELIMINADO, de la colonia ELIMINADO de esta Ciudad de Mérida, Yucatán. Corrido el traslado de ley, mediante acuerdo fechado a veinticuatro de octubre del año dos mil diecisiete, se tuvo por presentado a la ciudadana ELIMINADO (apelante) contestando la demanda interpuesta en su contra, ofreciendo las pruebas que a su derecho consideró pertinentes, e interponiendo diversas excepciones, las cuales se admitieron a discusión. En proveído de fecha tres de noviembre del citado año, se

k'iinilo'ob utia'al u ts'a'abal yojéelt le ajp'is óolo'obo' le chíikulo'ob ku ts'a'abalo' tu yo'olal 15 p'éekel k'iino'ob je'ex u ya'alik a'almajt'aane'. Ku máan u k'iinilo'ob le meyaj'oba', tu yo'olal jéets'ts'íib tu k'iinil 6 ti' diciembre tu ja'abil 2018e', túuxta'ab t'ambil tu ka'ajaatsil utia'al u yu'ubiko'ob u ts'ookp'ist'aan, le ts'ookp'ist'aana' je'ets' tu k'iinil 14 ti' le winal yéetel ja'abo', tu'ux a'ala'abe' ku béeytal le takpool ku ts'a'abal ojéeltbilo' yéetel tu'ux ku je'ets'ele' u beeta'al u bo'ota'al le p'aaxo'ob beeta'ano'obo' tumen le máaxo'ob taka'an u poolo'obo' yéetel ku k'áata'al u bo'olil, ba'ale' ma' tun bo'otbil primas ti' seguro, comisiones, patamo'ob yo'olal comisión, patamo'ob tu yo'olal intereses ordinarios, moratorios yéetel comisiones; tu'ux le máaxo'ob taka'an u poolo'obo' (ma' ki'imak yóolo'oba') ma' tu ye'esob u jaajil tu yo'olal le ba'alo'ob ma' tu k'amo'obo'; ba'al beetik túun u ts'áak ojéeltbil le u ma' ki'imak óolal le máaxo'ob taka'an u poolo'obo' LUBSA'AN ichil le k-meyaja'.

U chuunil le meyaj', leti' tumen le máax ku ts'áak ojéeltbil u ma' ki'imak óolalo' ku ya'alike' le ba'ax beetik k'aas ti'o', leti' tu yo'olal le x-ajp'is óolo' ma' tu p'íitkunsaj le íinteres kun bo'otbilo', íinteres unaj u bo'otiko'ob; bey xano' ku ya'alike' le máax ku takpoolo' ku p'íitman yo'olal le ba'alo'ob ku k'áatik ka' bo'ota'ako', tumen táan u kaxtike' ka' chíimpolta'ak jump'éeel ju'un tu'ux letio'obe' mina'an tu'ux u jechiko'ob, tumen jach je'ex ojéela'anile' ichil le mokt'aano'obo' je' ba'alak k'iine' chéen letio'ob ku toopankilo'ob, tumen ku tukulta'ale líik'ul ts'íibta'ano'obe' yaan u ka'a'amal tumen uláak' máax k'áatik taak'in u páayo', tumen mina'an u jáalk'abil u je'ets'el uláak' ba'al tumen le máax ku p'aaxo', tu yo'olale' ku ts'a'abal junjaats kuucho'ob ya'abach u téenele' istikyá u bo'ota'alo'ob, tu yo'olal túun le je'ela', le x-ajp'is óolo', k'abéet u beetik jump'éeel meyaj keetil utia'al ma' u beetik jump'éeel p'is óol ma' tu beeli', meyaj tu'ux ka' kaxta'ak chéen u jáalk'abil u beeta'al le mok'taano', tumen mina'an keetil ichil yéetel mixba'al yaan yil yéetel le uts tu ts'áajo'obo'.

Ti' le meyaj' ichil u xo'okol le ts'ook p'ist'aan ku ya'ala'al u ma' ki'imak óolila', ichil junjaatse' ku ya'ala'ale', le x-yáaxmat ajp'is óolo', le ka' káaj u xak'al ilik ba'ax ku k'áata'al tumen le máax ku takpoolo', tu jets'e' ichil u xookil le ju'unob yaan ichil le Expediente', ku chíikpajle' le p'aaxo' ti' ku taal ti' u joronts'íibil jump'éeel u mokt'aanil u ts'a'abal junjaats taak'in páaybil utia'al u ma'anaj jump'éeel naj, u je'ets'el u su'utul le taak'ina' leti' u k'uubil le najo', beeta'an tumen LUBSA'AN yéetel xunáam LUBSA'AN (máax ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolal) yéetel LUBSA'AN, tu yo'olal u tojol LUBSA'AN

tuvo por acusada la rebeldía a la Ley en que incurrió el ciudadano ELIMINADO, en consecuencia se declararon perdidos los derechos que en tiempo oportuno pudieron haber ejercitado. En auto de fecha ELIMINADO del año pasado, se abrió a prueba el procedimiento por el término legal de quince días. Agotadas las diversas etapas procesales, por auto de fecha seis de diciembre del año dos mil dieciocho, se citó a las partes para oír la correspondiente sentencia definitiva, misma que fue dictada con fecha catorce del mismo mes y año, en la que se declaró procedente la acción planteada, condenando a la parte demandada al pago de las prestaciones reclamadas con excepción del pago de primas de seguro, comisiones, impuesto al valor agregado sobre la comisión, impuesto al valor agregado sobre los intereses ordinarios, moratorios y comisiones; y que la parte demandada (aquí inconforme), no justificó sus excepciones; lo que es motivo de impugnación por la demandada ELIMINADO en la presente alzada.

Medularmente la recurrente aduce que le causa agravios el hecho notorio que la Juzgadora no redujo el interés, al que pudiese ser aceptable; asimismo invoca que la parte actora se excede en cuanto al reclamo de las prestaciones pactadas, puesto que pretende que se dé cumplimiento a un documento para el cual no existió manera de oponerse, pues es de explorado derecho que dichos contratos son completamente unilaterales, puesto que se consideran de adhesión, ya que no existe libertad contractual a la que los gobernados deberían tener derecho y se imponen una serie de obligaciones que a todas luces son excesivas y ventajosas, lo que, en todo, caso la Juzgadora debe equilibrar para evitar una resolución injusta, basada única y exclusivamente en la libertad de contratación, pues son injustos y no son comparables a la contraprestación otorgada.

En la especie, de la lectura del fallo recurrido, en la parte conducente del Considerando Quinto, la Juez de primera instancia, al entrar oficiosamente al análisis y estudio de lo pretendido por la parte actora, determinó que del estudio de las constancias que integran el Expediente, se acreditó que el adeudo proviene de la firma de un contrato de apertura de crédito simple, con garantía hipotecaria, suscrito el ELIMINADO, celebrado por ELIMINADO y por la citada ELIMINADO (recurrente) y ELIMINADO, por la cantidad de ELIMINADO pesos,

p'éelel peeso'ob, LUBSA'AN centabo'ob, moneda nacional, yéetel u k'iinil u bo'olile' leti' LUBSA'AN (kamp'éeel Cláusula); u bo'olile' je'ets' láayli' tu yóok'ol le najo'; ichil le u makt'aanilo' je'ets' xane' wa ku xu'ulul u bo'ol tu k'iinile' ku ts'o'okole' jach tu yo'olal le bo'olo'ob k'abéet u beetik tuláakal winalo', bey xan le uláak' bo'olo'ob jets'a'an ichil le makt'aano', ku béeytal u k'áata'al ka' bo'ota'ak tuláakal le u maasil bo'olo'ob ma' k'uchuk u k'iinil u bo'ota'alo'obo', yéetel tu'ux je'ets' jump'éeel ínteres utia'al bo'otbil tu yo'olal jump'éeel ja'ab tu yo'olal LUBSA'AN por ciento (LUBSA'AN %), bey xan u ínteres moratorio ti' le buka'aj jets'a'an ti' jump'éeel ja'abo', u ka'ap'éeel tu yo'olal le interés ordinario ti' LUBSA'AN por ciento ti' jump'éeel ja'ab; ku k'áata'al tumen le j-takpoolo' yéetel tu ye'esaj u jaajil ma' beeta'an le bo'olo'ob k'abéet u beeta'alo'obo' yéetel u táanilkunsa'al le bo'olo'ob tu yo'olal le je'ela'; bey xano' tu yilaj le ba'ax ku ya'ala'al tumen u jatsts'íbil 1º yéetel 133 ti' le U Almejen Noj A'almajt'aanil u Múuch' Péetlumilo'ob México yéetel 21 apartado 3 ti' le Convención Americana tu yo'olal u Páajtalil Wíiniko'ob, ku núupul yéetel le Jurisprudencias ts'aaban k'ajóoltbil tumen le Suprema Corte ti' Justicia de la Nación "INTERESES MORATORIOS, JETS'A'AN U BO'OLILO'OB TUMEN TU KA'AJAATSIL. KU MEYAJTA'AL JE'EX U YA'ALIK U JATSTS'ÍBIL 2395 TI' LE CÓDIGO CIVIL UTIA'AL DISTRITO FEDERAL, YO'OLAL BEY BEETA'ANIL U MOKT'AANILO'OB", "PAGARÉ. LE JATSTS'ÍBIL 174, JAATSIL KA'AP'ÉEL, TI' U NOJ A'ALMAJT'AANIL MAAN YÉETEL KOONOL ICHIL P'AAXILO'OB, KU CHA'IK TI' TU KA'AJAATSILE' U JETS'IKO'OB BUKA'AJ ÍNTERES KEN U BO'OTO'OB, BA'ALE' MA' U PÍTMÁANO'OB TI' OOKOL. KU NA'ATA'AL JE'EX U YA'ALIK NOJ A'ALMAJT'AANE' MA' TU K'ABÉETKUUNSA'AL LE JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.), "PAGARÉ. WA LE AJP'IS ÓOL KU YILIK LE U BUKA'AJIL LE ÍNTERES BEETA'AN U MOKT'AANIL U BO'OTA'AL, JE'EX U YA'ALIK LE JATSTS'ÍBIL 174, JAATSIL KA'AP'ÉEL, TI' U NOJ A'ALMAJT'AANIL MAAN YÉETEL KOONOL ICHIL P'AAXILO'OB, LETI' JACH TÁAJ YA'ABE', YAAN U PÁAJTALIL TI' U P'ÍTKUNSIK", le tesis ts'aaba'an k'ajóoltbil tumen le Tribunales Colegiados ti' Circuito "INTERESES MORATORIOS. U TS'A'ABAL OJÉELTBIL U MA' K'AMBE'ENIL LE JATSTS'ÍBIL 174 TI' U NOJ A'ALMAJT'AANIL MAAN YÉETEL KOONOL ICHIL P'AAXILO'OB, KU NÚUPUL YÉETEL LE JATSTS'ÍBIL 21, JATSTS'ÍBIL 3, TI' LE CONVENCION AMERICANA TU YO'OLAL U PÁAJTALIL WÍINIKO'OB, U K'ÁAT YA'ALE' U MA' CHA'ABLIL U BO'OTA'AL LE JE'ELO'OBA', U P'ÍTKUNSA'AL TAK TREINTA Y SIETE POR CIENTO TI' JUMP'ÉEL JA'AB, YÉETEL MA' U KAXTA'AL U MA' BO'OLIL, MIX U JE'ETS'EL TAK U K'UCHUL BUKA'AJ LE ÍNTERES KU JE'ETS'EL TUMEN A'ALMAJT'AAN, le

ELIMINADO centavos, moneda nacional, con fecha de vencimiento el día ELIMINADO (Cláusula Cuarta); lo que fue garantizado con hipoteca sobre el predio antes citado; que en dicho contrato se estipuló que si dejaba de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven del contrato, daría lugar al vencimiento anticipado de todas las demás mensualidades por vencer, conviniéndose un interés ordinario sobre saldos insolutos mensuales de tasa anual de ELIMINADO por ciento (ELIMINADO %), y el interés moratorio a la tasa anual que resulte multiplicar por dos la tasa de interés ordinario del ELIMINADO por ciento anual; que la demandante invocó y acreditó el incumplimiento de pago de lo convenido y el vencimiento anticipado del plazo; asimismo tomó en consideración lo establecido en los artículo 1º y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 21 apartado 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en concordancia con la Jurisprudencias emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación "INTERESES MORATORIOS, PACTADOS POR LAS PARTES. SE RIGEN POR LAS REGLAS DEL ARTÍCULO 2395 DEL CÓDIGO CIVIL PARA DISTRITO FEDERAL, POR SER CONVENCIONALES", "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.), "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.", la tesis emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito "INTERESES MORATORIOS. LA DECLARATORIA DE INCONVENCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 174 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, EN RELACION CON EL ARTÍCULO 21, NUMERAL 3, DE LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, IMPLICAR LIMITAR EL COBRO DE AQUÉLLOS, AL REDUCIRLOS HASTA EL TREINTA Y SIETE POR CIENTO ANUAL, Y NO LA ABSOLUCION DE SU PAGO, NI FIJARLOS HASTA EL MONTO DEL INTERÉS LEGAL, la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación,

jurisprudencia ts'aaba'an ojéeltbil tumen le Suprema Corte ti' Justicia de la Nación, "BO'OL JACH YA'AB KU BEETA'AL TI' MÁAX KU TS'ÁAK TAAK'IN PÁAYBIL. ICHIL U P'I'ISIL LE JACH TÁAJ YA'AB BO'OLO'OB KU BEETA'AL TU YO'OLAL ÍNTERES JETS'A'ANO'OBO', U BUKA'AJIL TI' JUMP'ÉEL JA'ABE' (CAT) KA' U TS'ÁAJ OJÉELTBIL LE U JACH YA'ABIL WA KU KE'ETEL YÉETEL ULÁAK' ÓOLI' KEETILO'OBÉ', LETI' JUMP'ÉEL MA'ALOB CHÍIKULIL U XAK'AL MEYAJTA'AL TAAK'IN, WA LE U JU'UNIL BEETA'ANO' LETI' TU YO'OLAL U TS'AABAL TAAK'IN PÁAYBIL", yéetel le tesis ts'aaba'an ojéeltbil tumen le Tribunales Colegiados ti' Circuito "(BO'OL JACH YA'AB KU BEETA'AL TI' MÁAX KU TS'ÁAK TAAK'IN PÁAYBIL). LE AJP'IS ÓOLO' JE' U PÁAJTAL U K'EXIK U BUKA'AJIL LE BO'OL INTERES KUN BEETBILO' WA KU YILIK JACH TÁAJ YA'AB LE BO'OLO'OB KU JE'ETS'EL BEETBIL TI' JUMP'ÉEL JA'AB TUMEN LE U NAAJILO'OB BO'OL ÍNTERESO'OBO'", yéetel "INTERESES MORATORIOS. LE AJP'IS ÓOLO', K'ABÉET U XAK'LIK BUKA'AJ LE ÍNTERESO'OB KU BO'OTA'AL TI' LE U NAAJILO'OB LE BAANKO'OBO', UTIA'AL U YILIK WA KU KE'ETEL YÉETEL LE JETS'A'ANO', JE'EX LE (TEPP), LE JE'ELA' CHÉEN BEY JUMP'ÉEL CHÍIKUL UTIA'AL U CHÍIKPAJAL LE SETEN YA'AB TAAK'IN KU BO'OTA'AL TU YO'OLAL ÍNTERESO' (MA' BEY JUMP'ÉELILI' BO'OL JETS'A'ANE'), YÉETEL U YALA' LE JETS'A'ANO'OB UTIA'AL LEKÉEN TS'O'OKOKE', U KE'ETEL YÉETEL LE ULÁAK'O'OB KU YA'ALA'AL JACH TÁAJ YA'ABO', KU KAXTA'AL TU YÉETELE' U YANTAL LE BA'ALO'OB KA U TS'ÁAJ U P'ÍITKUNSA'AL LE BO'OLO'OBO'."; yéetel tu ya'alaj xane' le ínteres ordinarios yéetel moratorios ku k'áata'alo', ma' píit ya'abo'obi'.

Le x-ka'amat ajp'is óola', utia'al u kaxtik u ma'alobil wa u k'aasil u seen ya'abil le ínteres ordinarios yéetel moratorios ku beeta'al u bo'ota'alo', ichil u ts'aataántik le ba'alo'ob ku ya'ala'al tumen noj a'almajt'aano'ob, máaxo'ob ichil u p'iiso'obo' ku ya'alik'obe', "u buka'ajil ínteres ku bo'ota'al tumen baanko'ob chíika'an ti' le ts'o'ok u xak'al ila'alo'obo'", chéen bey jump'éel chíikule' káaj u xak'al ila'al le ba'al ku ya'ala'al tumen le Banco de México, (tu'ux tu ya'alaj le x-ajp'is óolo'), ichil u paajináa web <http://www.banxico.org.mx> ku yila'al ichil le meyaja' bey jump'éel ba'al chíika'ane', tumen le je'ela' ku tukulta'ale' ba'al ma'alob utia'al u p'i'isil le ínteres ku je'ets'el tumen le ajp'is óol, utia'al bo'otbilob; bey túuno' ku je'ets'ele' kitak tu LUBSA'AN, k'iinil tu'ux p'áat ma' tu bo'ol LE MÁAX P'AAXNAJA'ANO', u buka'ajil ínteres k'abéet u bo'ota'al ti' le banko'ob tumen kuchkabalobe', ichilo'obe' banco yéetel sofoles, ba'ax a'alik buka'ajil u tojol le p'aaxo'ob ku ts'a'abal utia'al u ma'anal najo'ob, buka'aj ínteres ku múulmeyaj yéetel le CAT ti' taak'in ku ts'a'abal páaybil ti' peeso'ob

"USURA. EN LA EVALUACIÓN DE LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ESTIPULADOS, EL COSTO ANUAL TOTAL (CAT) QUE REPORTE EL VALOR MAS ALTO RESPECTO A OPERACIONES SIMILARES, ES UN REFERENTE FINANCIERO ADECUADO PARA SU ANÁLISIS, CUANDO EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES UN TÍTULO DE CRÉDITO", y las tesis aisladas emitidas por los Tribunales Colegiados de Circuito "USURA. EL JUZGADOR PUEDE OPTAR POR UN INDICADOR FINANCIERO DIVERSO AL COSTO ANUAL TOTAL, SI ÉSTE ES EXCESIVO" y "INTERESES MORATORIOS. EL JUZGADOR DEBE ANALIZAR LAS TASAS DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS SIMILARES A LA PACTADA, COMO LO ES LA (TEPP), SÓLO COMO UN REFERENTE PARA IDENTIFICAR LA USURA (NO COMO UN INDICADOR OBJETIVO ÚNICO), CONJUNTAMENTE CON EL RESTO DE LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS PARA, POSTERIORMENTE, CONFROTARLOS CON LA TASA QUE SE TILDA DE USURARIA, A FIN DE CONTAR CON LOS ELEMENTOS NECESARIOS QUE PERMITAN REDUCIR PRUDENCIALMENTE AQUÉLLOS."; y declaró que los intereses ordinarios y moratorios reclamados, no resultan usureros ni excesivos.

Esta resolutoria a efecto de resolver sobre la legalidad de considerar proporcionales los intereses ordinarios y moratorios pactados, atendiendo que los criterios federales antes transcritos que entre sus parámetros de referencia contemplan "las tasas bancarias de interés para operaciones similares a las analizadas", se procedió a consultar como referencia, la información proporcionada por el Banco de México, (a lo que aludió la Juzgadora), en su página web (<http://www.banxico.org.mx>) y que se invoca al presente caso como hecho notorio, pues este se considera apta como parámetro para concluir la tasa de interés que debió observar el a-quo para resolver en relación a los intereses; y así se obtiene que a partir de ELIMINADO, FECHA EN QUE INCURRIÓ EN MORA LA PARTE DEMANDADA, las tasas de interés de créditos a los hogares incluyendo banco y sofoles, indicador del Costo de Créditos Hipotecarios, tasa de interés asociados al CAT de créditos en pesos a tasa fija oscilaban entre el mínimo



jeets'el u tojol óoli' ku k'uchul ichil le mínimo ti' diez punto sesenta por ciento TI' JUMP'ÉEL JA'AB, ti' u ya'abil tak diecisiete punto veinte por ciento TI' JUMP'ÉEL JA'AB yéetel jump'éel promeedio ti' trece punto noventa TI' JUMP'ÉEL JA'AB; tu yo'olale', ku chíikpajle' le interés ordinario jets'a'ano' yéetel u beeta'al u bo'ota'al je'ex jets'a'anilo' ichil LUBSA'AN por ciento ti' jump'éel ja'ab yéetel le ínteres moratorios kun antal tu yo'olal u multiplicarta'al tu yo'olal ka'ap'éeel le ordinarioso', ba'al j-k'áata'ab ti' le ko'olel bejla' ku ts'áak ojéeltbil u ma' ki'imak óolila', ku náats'al ti' le promedio ts'o'ok u ya'ala'alo' tu yo'olale', ma' jaaj wa jach táaj ya'abo'obi', tumen óoli' ku náats'al ti' le ínteres ku ya'ala'al tumen a'almajt'aan yéetel ku p'áatal ichil le íntereso'ob ku je'ets'el tumen u a'almajt'aanilo'ob u ts'a'abal taak'in páaybil yéetel ínteres, tu yo'olale' le Saaláa' ku jets'ike', le ínteres jets'a'an u bo'ota'alo', ordinario yéetel moratorio, ichil le u makt'aanil tu'ux ku ts'a'abal le taak'in páaybil utia'al u ma'anal otoche', ma' tu beetik yaanal ba'ax ti' le ku ya'ala'al tumen Noj A'almajt'aan yéetel le Convención Americana ti' Páajtalilo'ob Wíinik, tumen ma' tu beetik k'aas ti' u páajtalil utia'alinta'al ba'alo'ob.

Bey xano', tu yo'olal le ba'al ku ya'ala'al tu yo'olal le makt'aan yéetel u bixil u beeta'alo', le ma' ki'imak óolila', ma' patalo'obi', tumen ku yoksa'al ba'alo'ob ma' yáax a'ala'ab le ka núuka'ab le takpoolo'. Jaaje' chéen ka'a xo'okok le ba'axo'ob, ts'íibta'ab ka' j-núuka'ab le takpoolo', utia'al u yila'ale' ma' j-a'ala'ab mixba'al tu yo'olal le ba'alo'ob ku k'áata'al ka bo'ota'ako', mix tu yo'olal le ba'alo'ob ku xak'al xo'okola', tu yo'olale' ma' tu páajtal u meyajta'al ichil le xak'al xooko'oba', tumen ma' j-ts'a'ab ojéeltbil ichil le ba'alo'ob utia'al u tokikubáa tu yiknal yáaxmat ajp'is óolo', tu yo'olale' ma' tu páajtal ya'alik mixba'al le x-ajp'is óol tu yo'olal le je'ela' tumen wa ma'e', je' túun u beeta'al jump'éel ba'al ma' patale'e'.

Jach jaaje' k-a'almajt'aane' ku jets'ik je'ex u ya'alik u ts'ook jaatsil u jatsts'íibil 381 ti' le Código ti' Procedimientos Civiles ti' Péetlu'umil, tu yo'olal le u meyajil u ts'a'abal ojéeltbil ma' ki'imak óolal, le Tribunalil u meyaj ka'amat ajp'is óolo'ob, k'abéet u xak'al ilik le ts'ookp'ist'aan yaan u ba'atéelila', tu yo'olal le ba'alo'ob ku ya'ala'al ku beetik k'aas tumen le ko'olel ku ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolilo', le ba'alo'ob tu ts'áaj ojéeltbil ichil u meyaj yáaxmat ajp'is óol utia'al u tokikubáaj, yo'olal túun chíikulo'ob e'esa'ab u jaajil tu táan yáaxmat ajp'is óole', le tribunala' ma' tu páajtal u kaxtik yutsil ba'alo'ob ma' j-ts'a'ab yojéelt le x-yáaxmat ajp'is óolí yéetel je'ex ts'o'ok u yáax a'ala'alo', chéen ichil u xo'okol le ju'uno'ob tu'ux núuka'ab le takpoolo', ku páajtal yila'ale', mina'an tu'ux ku ya'alik le ba'alo'ob beetik k'aas ti'o', ku

de diez punto sesenta por ciento ANUAL, a un máximo de diecisiete punto veinte por ciento ANUAL y un promedio de trece punto noventa ANUAL; por lo tanto, es evidente que el interés ordinario convenido y la condena a su pago, al tipo pactado, en ELIMINADO por ciento anual y los moratorios que resulte de multiplicar por dos los ordinarios, que fue reclamado a la hoy recurrente, son cercanos al promedio aludido y por ello, no son excesivos ni desproporcionados, al estar cercano al interés legal y parámetros a las tasas de interés de créditos antes valorados, por lo tanto esta Sala determina, que el interés pactado, tanto el ordinario y moratorio, en el contrato de apertura de crédito simple con garantía, no resulta contrario a la Constitución y a la Convención Americana de Derechos Humanos, por no ser lesiva al derecho de propiedad.

Asimismo, en cuanto a lo alegado en relación a la clase de contrato y la libertad contractual, tales inconformidades, resultan inoperantes, al introducir argumentos que no fueron invocados al contestar la demanda. En efecto, basta la lectura del escrito de contestación de demanda para advertir que no se formuló excepción o defensa alguna en relación al reclamo de las prestaciones pactadas, ni a lo que aquí se cuestiona, por lo que no puede ser materia de estudio en esta alzada, al no formar parte de las defensas de la parte demandada en primera instancia y por ello no pudo pronunciarse la Juzgadora, pues de lo contrario este fallo resultaría incongruente.

En efecto, nuestra legislación determina conforme a la última parte del artículo 381 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que por vía del recurso de apelación, el Tribunal de alzada debe analizar la resolución controvertida, a la luz de los agravios expuestos por la recurrente, las defensas que hizo valer oportunamente en primera instancia, y con base a las pruebas perfeccionadas ante el Juez de Primer Grado, esto es, que este Tribunal, se encuentra impedido para resolver cuestiones que no fueron del conocimiento de la Resolutora de primer grado, y como ha quedado expuesto, de la simple lectura del escrito de contestación de demanda, no se advierte que el hoy inconforme haya hecho valer, argumento alguno en relación a la materia

ts'o'okole' wa ku tukulta'ale' le jatsts'iibil 339 ti' le Código ti' Procedimientos Civiles way Péetlu'umil, ku ya'alike' le ts'ookp'ist'aano' chéen yaan u xak'al ilik le ba'alo'ob ku ya'ala'al yéetel ku ts'a'abal ojéeltbil ichil le takpool yéetel u núukilo'; tumen jach jaaje', le ka'amat ajp'is óolo'oba', k'abéet u xak'al iliko'ob jach chéen ichil le ba'alo'ob ku ya'alal ku beetik k'aas, núuko'ob wa uláak' ba'alo'ob ts'a'ab ojéeltbil tu k'iinil ti' yáaxmat ajp'is óolo'ob, tumen ichil u ts'iibil tu'ux ku ts'a'abal ojéeltbil le ba'alo'ob ku ya'ala'al beetik k'aase' ku yila'ale' le ko'olel ma' ki'imak yóolo', ku ts'áak k'ajóoltbil yaanal ba'alo'ob ti' le tu ts'áaj u yojéelt le yáaxmat ajp'is óolo'; je'ex ts'o'ok u yáax a'ala'alo', ma' tu béeytal, tumen je' u kaskúuntik le ba'ax ts'o'ok u yáax je'ets'el ichil le meyajá', wa ku xak'al ila'al ba'alo'ob ma' yáax ts'a'ab ojéeltbilo'obi', tumen le x-ajp'is óolo' ma' páajchaj u xak'al ilik le ka' tu ya'alaj ts'ookp'ist'aani'. Ichil le je'ela' ma'alob u k'abéetkuunsa'al le Jurisprudencias nuumerós 427 yéetel 428, j-ts'a'ab u muuk' tumen le Suprema Corte ti' Justicia de la Nación, ku yilpajal ichil u wáalilo'ob doscientos noventa y uno yéetel doscientos noventa y dos, tu áanalte'il le Semanario Judicial de la Federación, mil novecientos diecisiete, guión mil novecientos noventa y cinco, Toomóo IV, Materia Civil, tu'ux ku ya'aliko'ob: "U TS'A'ABAL OJÉELTBIL MA' KI'IMAK ÓOLIL, MEYAJIL. Yáaxe', le ka'amat ajp'is óolo'oba' k'abéet u meyajtiko'ob chéen yéetel le ba'alo'ob ku ya'ala'al beetik k'aas, le uláak' ba'alo'ob utia'al tokbáaj ts'a'ab k'ajóoltbil tumen yáaxmat ajp'is óolo'obo', tumen wa ma'e' le ba'ax kun jets'bile', ma' tun patachajal, je' u béeychajle' chéen wa ka' a'ala'ak tumen a'almajt'aan u k'a'amal tumen ka'amat ajp'is óolo'obe' ba'ax ku ya'ala'al tumen tu ka'ajaatsil je'ex chíikulo'ob yéetel uláak' ba'alo'ob ku k'abéetchajal u xak'al ila'alo'ob.", yéetel "U TS'A'ABAL K'AJÓLTBIL MA' KI'IMAK ÓOLAL. MA' TU PÁAJTAL U MEYAJTIKO'OB, LE BA'ALO'OB MA' YÁAX TS'A'AB K'AJÓLTBIL TUMEN YÁAXMAT AJP'IS ÓOLO'OBÉ'." Le Tribunal ti' ka'amat ajp'is óolo'ob ma' tu páajtal u kaxtik u yutsil ba'alo'ob ma' j-ts'a'ab ojéeltbil ti' yáaxmat ajp'is óolo'obi', tumen le yáaxmat ajp'is óolo' ma' páajchaj u meyajtik le ka' tu beetaj ts'ookp'ist'aani'."

Yo'olal ma' j-béeychaj yéetel jaajchaj le ba'alo'ob yo'olal k'uuxil ts'a'ab ojéeltbil tumen LUBSA'AN, ku ka'aje'ets'el tuláakal, le ba'alo'ob je'ets' tumen bey ya'ala'al tumen a'almajt'aano'ob le ts'ookp'ist'aan ts'a'ab k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolil, je'ets' tu k'iinil 14 ti' diciembre tu ja'abil 2018, j-a'ala'ab tumen le x-ajp'is óol Segundo Civil ti' Yáax Departamento Judicial way Péetlu'umil yéetel u yáantaj le jatsts'iibil 64 ti' le Código ti' Procedimientos Civiles way Péetlu'umil, beeta'ak u bo'otik xunáam LUBSA'AN, u tojol le

de dicho agravio, y tomando en consideración que el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, preceptúa que la sentencia se ocupará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas respectivamente en la demanda y en la contestación; resulta inconcuso que el tribunal de alzada, debe concretarse a examinar exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia, siendo que del escrito de expresión de agravios se advierte que la inconforme, introduce argumentos diversos a los planteados a la Juez de primer grado; lo que como ya se expuso, resulta improcedente por cuanto tornaría incongruente este fallo, al valorar los agravios a la luz de argumentos que no formaron parte de la litis, puesto que la Juez no estuvo en condiciones de tomarlos en cuenta al dictar resolución. En la especie, resultan aplicables las Jurisprudencias número 427 y 428, sostenidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visibles a fojas doscientos noventa y uno y doscientos noventa y dos, respectivamente, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, mil novecientos diecisiete, guión mil novecientos noventa y cinco, Tomo IV, Materia Civil, que disponen lo siguiente: "APELACION, MATERIA DE LA. En principio, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar exclusivamente a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia, porque de lo contrario el fallo resulta incongruente, salvo los casos en que la ley expresamente permite recibir en segunda instancia, con audiencia de las partes, pruebas o excepciones supervenientes, o el estudio oficioso de la instancia.", y "APELACION. NO PUEDEN SER MATERIA DE ELLA, LAS CUESTIONES QUE NO FUERON PLANTEADAS EN PRIMERA INSTANCIA. El Tribunal de apelación no puede resolver cuestiones que no llegaron a ser planteadas en la litis de primera instancia, puesto que el juez a quo no estuvo en condiciones de tomarla en cuenta al dictar resolución."

Habiendo resultado inoperantes e infundados, los motivos de inconformidad esgrimidos por ELIMINADO, procede confirmar en todas sus partes, por sus propios y legales fundamentos, la sentencia definitiva recurrida de fecha catorce de diciembre del año dos mil dieciocho, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado y con apoyo en el numeral 64 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, condenar a la señora ELIMINADO, al pago de las

xuupo'ob j-beeta'ab tu yo'olal u meyajil ka'amat ajp'is óolo'ob, je'ex u ya'ala'al tumen a'almajt'aane'.

Yo'olal le ba'al ku ts'a'abal ojéeltbil yéetel ku ts'a'abal u muuk', ku kaxta'al yutsil:

**YÁAX.-** Ma' tu béeytal yéetel ma' tu jaajtal tu yo'olal LUBSA'AN. Tu yo'olale',

**KA'AP'ÉEL.-** Ku KA'AJE'ETS'EL le ts'ookp'ist'aan je'ets' tu k'iinil 14 ti' diciembre tu ja'abil 2018, j-a'ala'ab tumen le x-ajpis óol Segundo Civil ti' Yáax Departamento Judicial way Péetlu'umil, ichil le Juicio Extraordinario Hipotecario j-k'áata'ab tumen u noj naajil u ts'a'abal taak'in páaybil ku k'aaba'tik LUBSA'AN, yéetel yáantaj u apoderado legal A'almajt'aanáal LUBSA'AN, tu yóok'ol LUBSA'AN yéetel le ko'olel ku ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolalo'. -

**ÓOXP'ÉEL.-** Ku beeta'ale' u bo'otik le ko'olel ku ts'áak k'ajóoltbil u ma' ki'imak óolal le xuupo'ob j-beeta'ab tu yo'olal k'ujsa'abik le meyaja' tak tu yiknal ka'amat ajp'is óolo'ob, je'ex u je'ets'el tumen a'almajt'aano'obe'.

**KAMP'ÉEL.-** Ts'a'abak ojéeltbil; su'utuk le expediente tu'ux u taalo', yéetel túuxta'ak coopia certificaada ti' le ba'ax ts'o'ok u je'ets'ela', ti' le x-ajp'is óol, tia'al ka' béeychajak je'ex kun chíimpoltbile', beeta'ane', líibsa'ak le Toocáa bey jump'éeel ba'al ts'oka'ane'. Chíimpolta'ak.

Bey je'ets'ik tumen tuláakalo'ob le magistrados Primera, Segundo yéetel tercera ti' le Saaláa Colegiada Civil yéetel Familiar ti' le Tribunal Superior ti' Justicia ti' le Péetlu'umila, Doctora ti' Derecho, Adda Lucelly Cámara Vallejos, Doctor ti' Derecho, Jorge Rivero Evia yéetel Abogada, Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo, tu kaxto'ob u yutsil le saaláa, máax xak'al tsikbat le meyaja' leti'e u ts'ook a'ala'an u k'aaba'o', ichil u much'bailo'ob meyaj tu ka'a tu ka'ak'al u winalil mayo tu ja'abil 2019, tu'ux páajchaj ichil u meyaj le saaláa.

Ku joronts'íib u j-noojochil le Saaláa yéetel Magistradas yano'ob ichil, áanta'ano'ob tumen Secretaria ti' Acuerdo'ob, Maestra ti' Derecho Gisela Dorinda Dzul Cámara, cha'ak meyajil yéetel a'al jaaj. Kin jaajkunsik.

\_\_\_\_\_  
**MAGISTRADA**  
DOCTORA TI' DERECHO  
ADDA LUCELLY CÁMARA VALLEJOS

\_\_\_\_\_  
**MAGISTRADA**  
ABOGADA  
MYGDALIA A. RODRÍGUEZ ARCOVEDO

costas erogadas con motivo de esta segunda instancia, reguladas que sean conforme a derecho.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

**PRIMERO.-** Son inoperantes e infundados por ELIMINADO. En consecuencia,

**SEGUNDO.-** Se CONFIRMA la sentencia definitiva de fecha catorce de diciembre del año dos mil dieciocho, dictada por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la Institución de Crédito denominada ELIMINADO por conducto de su apoderado legal Licenciado en Derecho ELIMINADO en contra de ELIMINADO y de la hoy apelante.

**TERCERO.-** Se condena a la recurrente, al pago de las costas erogadas con motivo de esta segunda instancia, reguladas que sean conforme a derecho.

**CUARTO.-** Notifíquese; devuélvase al Juzgado del conocimiento los autos originales remitidos a este Tribunal para su revisión, juntamente con una copia certificada de la presente sentencia y de sus constancias de notificación, a fin de que surta los correspondientes efectos legales en orden a su cumplimiento, y hecho archívese este Toca como asunto concluido. Cúmplase.

Así por unanimidad de votos de los Magistrados Primera, Segundo y Tercera de la Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, Doctores en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos y Jorge Rivero Evia y la Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo respectivamente, lo resolvió dicha Sala habiendo sido ponente la última nombrada, en la sesión de fecha veintidós de mayo del año dos mil diecinueve, en la cual las labores de esta Sala lo permitieron.

Firman el Presidente de la propia Sala y Magistrados que la integran, asistidos de la Secretaria de Acuerdos Maestra en Derecho Gisela Dorinda Dzul Cámara, que autoriza y da fe.- Lo certifico.

\_\_\_\_\_  
**MAGISTRADA**  
DOCTORA EN DERECHO  
ADDA LUCELLY CÁMARA VALLEJOS

\_\_\_\_\_  
**MAGISTRADA**  
ABOGADA  
MYGDALIA A. RODRÍGUEZ ARCOVEDO

---

MAGISTRADO PRESIDENTE  
DOCTOR TI' DERECHO  
JORGE RIVERO EVIA

---

SECRETARIA TI' ACUERDO'OB  
MAESTRA TI' DÉERECHO  
GISELA DORINDA DZUL CÁMARA

---

MAGISTRADO PRESIDENTE  
DOCTOR EN DERECHO  
JORGE RIVERO EVIA

---

SECRETARIA DE ACUERDOS  
MAESTRA EN DERECHO  
GISELA DORINDA DZUL CÁMARA