

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0179/2021**, relativo al juicio que en la **vía especial hipotecaria**, promueve **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, que:

"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción. "

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice: *"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente."*

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula décima cuarta del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

III. La parte actora **Xxxxxx**, reclama a **Xxxxxx** el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“a) Por sentencia firme se condene a la parte demandada a la cantidad de \$165,000.00 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) COMO SUERTE PRINCIPAL, de acuerdo con la cláusula primera del contrato fundatorio de la acción.

b) Por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de la cantidad que resulte los intereses ordinarios a razón del tres por ciento mensual 17 de mayo del dos mil diecinueve hasta que se resuelva el juicio y fecha en que termino el término del mutuo, de acuerdo a las cláusulas segunda del contrato fundatorio de la acción.

c) Por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de los intereses moratorios a razón del cuatro por ciento mensual a partir del diez de junio del dos mil diecinueve y hasta que se resuelva en definitiva el presente asunto como totalmente concluido, de acuerdo a la cláusula segunda del contrato fundatorio de la acción.

d) Por sentencia se ordene el remate y adjudicación de los bienes dados en garantía hipotecaria en este caso el siguiente.-

La casa habitación ubicada en la calle Xxxxx número xxxxx, lote xxxxx, manzana xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx de Aguascalientes, con una superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias.- AL NORTE, en diecisiete punto cincuenta y un metros con xxxxx; AL SUR, en diecisiete punto cincuenta y un metros linda con xxxxx; AL ESTE, en seis metros linda con xxxxx; AL OESTE, en seis metros linda con xxxxx que es calle de su ubicación.

f) Por el pago de gastos y costas que se pudiera originar con motivo del presente juicio.”

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al cuatro de su escrito inicial de demanda, la cual obra agregada a fojas de la uno a la tres del expediente en que se actúa.

Por su parte, el demandado **Xxxxxx**, dio contestación a la demanda entablada en su contra tal y como se desprende del escrito que obra a fojas de la dieciséis a la diecinueve de autos.

En los anteriores términos quedó fijada la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora probar los hechos de su acción y al demandado los de sus excepciones de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la hipotecaria y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado, y se demanda precisamente el vencimiento del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado con hipoteca.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

“El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo del pago se haya cumplido o deba anticiparse conforme lo previsto en el artículo 1830 y 2785 del Código Civil”.

V. Acto continuo, se aborda el estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, a la vez que constituye el

fundamento de la vía en que se actúa, se configura como sustento legal de la acción hipotecaria que nos ocupa.

Del numeral en mención y que fue transcrito en el considerando que antecede, se obtiene que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

1.- Que la garantía conste en escritura debidamente registrada.

2.- Que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse.

Para acreditar los anteriores extremos, la parte actora exhibió como documento fundatorio la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha diecisiete de abril de dos mil diecinueve, tirada ante la fe de la licenciada Xxxxx, notario público número xxxxx de los del Estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la inscripción número xxxxx, del libro xxxxxce, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, en fecha ocho de mayo de dos mil diecinueve, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra a fojas siete y ocho de los autos; documento que hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En esa tesitura, en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria en la cláusula sexta, la parte demandada en garantía del pago puntual y preferente de la cantidad dada en mutuo y de sus intereses al tipo estipulado, hipotecó a favor de **Xxxxx**, la casa ubicada en calle Xxxxx número xxxxx, lote xxxxx, manzana xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad, con una superficie de ciento cinco metros cuadrados; registrada bajo el número xxxxx, libro xxxxx, de la sección xxxxx del municipio de Aguascalientes, en fecha ocho de mayo del dos mil diecinueve, y las medidas y colindancias que del accionario se desprenden.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil, y que se refiere a que la garantía conste en escritura debidamente registrada.

Ahora bien, el segundo de los elementos de la acción, que consiste en que la obligación garantizada con hipoteca, sea de plazo cumplido o bien deba anticiparse, también se encuentra acreditado, como se verá a continuación:

Conforme lo pactado en la cláusula primera del basal, la parte actora dio en mutuo con interés la cantidad de **ciento sesenta y cinco mil pesos moneda nacional** a favor de **Xxxxx**, misma cantidad que manifestó haber recibido a la firma de la escritura a su entera satisfacción, siendo éste el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda.

Tal y como se desprende de la cláusula tercera, la ahora demandada se obligó a devolver al actor el capital dado en mutuo en el plazo de doce meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato.

Asimismo, de conformidad con la cláusula segunda, las partes pactaron que el capital mutuado causaría un interés ordinario a razón del tres por ciento mensual, pagándose los días diecisiete de cada mes en el domicilio de la parte acreedora, teniendo dos días de gracia, y que pagándose después de esta fecha causaría un interés moratorio adicional del uno por ciento mensual, o sea el cuatro por ciento.

De igual forma pactaron en la cláusula quinta del contrato primigenio que la “acreedora” podía dar por vencido anticipadamente el plazo para el préstamo, si entre otras cosas, la parte deudora dejara de pagar dos meses consecutivos del interés.

Ahora bien, la parte actora en el hecho marcado con el número cuatro de su escrito inicial de demanda, señala que la demandada nunca hizo pago alguno de intereses y de la suerte principal, por lo cual con tal incumplimiento se ve en la

necesidad de tramitar el presente juicio en la vía y forma que lo hace.

En esa tesitura, tomando en cuenta que como ha quedado establecido, en términos de la cláusula tercera, el capital dado en mutuo debía devolverse en un plazo de doce meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato que lo fue en fecha diecisiete de abril de dos mil diecinueve, plazo que a la fecha de presentación de demanda (según se advierte del sello de recepción puesto por la oficialía de Partes Común del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, ésta fue presentada en fecha diecinueve de febrero del dos mil veintiuno) ya expiró sin que se cumpliera la obligación, pues como ya se dijo, manifestó que la parte demandada no efectuó el pago de la cantidad adeudada, por lo tanto se tiene por cubierto el último requisito para la procedencia de la acción hipotecaria.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora ofreció los siguientes elementos de prueba:

Confesional, a cargo de a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de seis de octubre del año dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuarenta y nueve de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confeso de:

Que celebró un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria con Xxxxxx, que lo celebró el día diecisiete de abril del dos mil diecinueve.

Que el contrato de referencia se celebró con el notario público número xxxxx, bajo el instrumento número xxxxx, volumen xxxxx.

Que la cantidad de mutuo que celebró lo fue de ciento sesenta y cinco mil pesos moneda nacional.

Que la cantidad dada en mutuo causaría un interés ordinario a razón del tres por ciento mensual.

Que la cantidad dada en mutuo causaría un interés moratorio a razón del cuatro por ciento mensual.

Que ha dejado insoluto el capital dado en mutuo.

Que reconoce que dicho crédito ya se venció.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Rubro:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”*

En cuanto a la confesión de las posiciones marcadas con los números ocho y nueve, que señalan *que ha dejado insoluta la obligación del pago de intereses ordinarios desde el inicio del crédito y. que ha dejado insoluta la obligación de pago de intereses moratorios desde el inicio del crédito;* las mismas quedaron desvirtuadas con los recibos de pago de intereses tanto ordinarios como moratorios exhibidos por la parte

demandada, como se verá más adelante en la presente resolución.

Documental Pública, consistente en la escritura de mutuo con interés y garantía hipotecaria, misma que otorga la licenciada Xxxxx, notaria pública numero xxxxx de los del Estado, visible a foja **cinco a once**, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, y del cual se desprende el **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte **Xxxxx** como la “deudor” y por otra parte **Xxxxx** como “acreedor”, mismo que ya fue valorado con anterioridad.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte el demandado **Xxxxx** ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

Confesional, a cargo de **Xxxxx** misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de que mediante audiencia de fecha diecinueve de agosto del año dos mil veintiuno, se declaró desierta la presente probanza por no haber exhibido el pliego correspondiente.

Documental privada, consistente en los recibos de dinero exhibidos al escrito de contestación de demanda, expedidos y firmados por la parte actora, visibles a fojas **veinte a veintiocho** de autos, a los cuales se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, aunado a que en la audiencia de fecha diecinueve de agosto del

año en curso, el actor reconoció los recibos señalados, haciendo la aclaración de que el que obra a foja veintisiete en realidad es un estado de cuenta que se le expidió a la parte demandada donde a la vez liquida nada más la cantidad de mil seiscientos pesos el día veintiocho de diciembre, y en cuanto al que obra a foja veintiocho, lo reconoce salvo la parte que está al calce con letra manuscrita.

Por lo anterior con dichas documentales, el demandado acredita:

Que en fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve el actor recibió del demandado la cantidad de cuatro mil novecientos cincuenta pesos por pago de intereses del diecisiete de abril del dos mil diecinueve al diecisiete de mayo del dos mil diecinueve.

Que en fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve el actor recibió del demandado la cantidad de cuatro mil novecientos cincuenta pesos por pago de intereses del diecisiete de mayo del dos mil diecinueve al diecisiete de junio del dos mil diecinueve.

Que en fecha diecisiete de julio de dos mil diecinueve el actor recibió del demandado la cantidad de cuatro mil novecientos cincuenta pesos por pago de intereses del diecisiete de junio del dos mil diecinueve al diecisiete de julio del dos mil diecinueve.

Que en fecha diecisiete de agosto de dos mil diecinueve el actor recibió del demandado la cantidad de cuatro mil novecientos cincuenta pesos por pago de intereses del diecisiete de julio del dos mil diecinueve al diecisiete de agosto del dos mil diecinueve.

Que en fecha diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve el actor recibió del demandado la cantidad de cuatro mil novecientos cincuenta pesos por pago de intereses del diecisiete de agosto del dos mil diecinueve al diecisiete de septiembre del dos mil diecinueve.

Que en fecha diecinueve de diciembre del dos mil diecinueve pagó la cantidad de cinco mil quinientos pesos moneda nacional por concepto de intereses del mes de septiembre de dos mil diecinueve, quedando pendientes mil seiscientos pesos moneda nacional por concepto de intereses moratorios del mes de octubre del año dos mil diecinueve.

Que el veintiocho de diciembre de dos mil diecinueve el actor recibió la cantidad de mil seiscientos pesos por intereses moratorios del mes de octubre del dos mil diecinueve.

Que el actor recibió la cantidad de ocho mil pesos moneda nacional por concepto de pago del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

Que en fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte el actor recibió del demandado la cantidad de tres mil doscientos cincuenta pesos moneda nacional por concepto de intereses a cuenta del diecisiete de octubre de dos mil diecinueve al diecisiete de noviembre de dos mil diecinueve, quedando tres mil trescientos cincuenta pesos de intereses ordinarios del mes de noviembre del dos mil diecinueve.

Testimonial, consistente en los dichos de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, misma que en nada beneficia al oferente de la prueba puesto que en audiencia de fecha seis de octubre del año dos mil veintiuno se le tuvo por desistiéndose del dicho de ambas atestes.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Con base en las pruebas desahogadas, con la documental pública exhibida como documento fundatorio de su acción, consistente en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que

se logró probar la celebración del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como que el plazo otorgado en el referido contrato para el pago de la cantidad dada en préstamo a la fecha de la presentación de la demanda había fenecido, sin que el demandado ~~XXXXX~~ haya dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, toda vez que no acreditó haber realizado el pago de todas las amortizaciones mensuales que la parte actora reclama, en el tiempo y la forma convenida en el aludido contrato base de la acción, ni acreditó haber hecho la devolución del capital dado en mutuo en el término otorgado para tal efecto, siendo que en tal sentido tenía la carga de la prueba, ya que exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del Código Adjetivo de la Materia.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”

De ahí que resulte procedente la acción intentada en el presente juicio.

VI. Ahora bien, se procede a analizar las excepciones opuestas por la demandada, siendo las siguientes:

Falta de acción y derecho, la que hace consistir en que el actor carece de acción y derecho para reclamar la acción de falta de pago de interés y capital, cuando acredita en forma plena que ha realizado el pago de cuarenta y ocho mil ciento cincuenta pesos moneda nacional.

Excepción que resulta **improcedente**, pues si bien como ya se vio anteriormente con las pruebas valoradas, el demandado acreditó haber realizado pagos de intereses, lo cierto es que con dichas pruebas no acreditó haber realizado el pago de todas las mensualidades de intereses correspondientes ni tampoco acredita haber devuelto la suerte principal en el tiempo que pactaron en el accionario.

Aunado a que al momento de valorar el documento base de la acción, se le concedió pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedido por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones, y con el mismo quedó acreditada la relación contractual celebrada entre las partes y en ese tenor, existe acción para demandar el incumplimiento derivado de dicho acto jurídico.

Excepción de pago, la que hace consistir en que pago cuarenta y ocho mil ciento cincuenta pesos moneda nacional, derivado de nueve pagos realizados a favor del actor, quien expidió los recibos firmados de su puño y letra.

Excepción que resulta **parcialmente procedente**, lo anterior toda vez que como ya fue señalado anteriormente, con las documentales privadas exhibidas por la demandada consistentes en los recibos de pago, y a los cuales se les otorgó valor probatorio, pues como ya fue señalado al momento de valorar dichas probanzas, quedó acreditado que los pagos a que se refieren dichos documentos sí fueron recibidos por el actor ya que incluso el mismo los reconoció en su contenido y firma.

Sin embargo, no acreditó haber realizado el pago de los intereses ordinarios generados a partir del mes de diciembre de dos mil diecinueve y posteriores, ni tampoco acreditó haber realizado la devolución del capital mutuado en la fecha en la que se obligó en el accionario, y por ello es que incurrió en un incumplimiento en el contrato base de la acción que celebró con la parte actora.

No obstante lo anterior, el actor acreditó haber realizado pagos tanto de intereses ordinarios como de intereses moratorios, ya que así se desprende de los recibos exhibidos, pagos de intereses realizados hasta el mes de noviembre del año dos mil diecinueve, pues con los recibos visibles a fojas veintiséis y veintisiete, se acredita que se hicieron pagos de intereses moratorios que se liquidaron el día veintiocho de diciembre del dos mil diecinueve, desacreditando con ello lo señalado por el actor en el escrito inicial de demanda, cuando señaló que el demandado no había realizado ninguno de los pagos de intereses correspondientes; por lo que se tiene que dichas cantidades fueron aplicadas al pago de **intereses ordinarios**, ya que así se desprende de los recibos valorados, y no así al pago del capital mutuado, pues se comprometió a realizar a la devolución de la misma en un plazo de doce meses a partir de la firma del contrato, esto es, el día diecisiete de abril del año dos mil veinte.

La que se desprende de la contestación al hecho número dos, al señalar que es falso que haya recibido ciento sesenta y cinco mil pesos, pues lo cierto es que sólo recibió ciento veinte mil pesos moneda nacional y que los restantes cuarenta y cinco mil pesos eran intereses ordinarios anticipados, por lo que opone la excepción de nulidad del citado contrato de mutuo y garantía hipotecaria, y que aunado a ello le suscribió de recibo dicha cantidad al actor y no por la cantidad reclamada, de ello dándose cuenta testigos y familiares que lo acompañaron.

Que la cantidad sobre la que se debió generar el interés ordinario lo era sobre los ciento veinte mil pesos y que el actor lo calculaba sobre la cantidad de ciento sesenta y cinco mil pesos, y que el actor pretende un interés acumulado, que ya de por sí es usurero, razón por la cual en su momento deberá regularse, como declararse nula e ilícita la pretensión del interés ordinario y moratorio del ochenta y cuatro por ciento anual.

Que llegada la fecha del término del contrato, el actor renovó el contrato de forma verbal, pues se presentaba el inicio

de la pandemia por COVID-19, ello manifestándolo de forma pública y a viva voz ante conocidos y familiares como ante sus empleados.

Argumentos de excepción que resultan **parcialmente procedentes.**

En primer término, de las constancias que obran en autos, en específico en lo referente a la cláusula primera del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, de la cual se desprende que el hoy demandado recibió de **Xxxxxx**, la cantidad de ciento sesenta y cinco mil pesos moneda nacional a la fecha de firma de la escritura correspondiente, **quien recibió dicha cantidad a su entera satisfacción, siendo éste el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda**, siendo que dicha documental goza de pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado; de ahí que se tiene por cierto que la cantidad total que recibió en mutuo fueron ciento sesenta y cinco mil pesos moneda nacional, siendo que el capital otorgado no comprende intereses sino que estos últimos se generan precisamente por la disposición del capital mutuado, siendo además improcedente declarar la nulidad del contrato accionario, dado que ambas partes estuvieron de acuerdo en celebrar el acto jurídico citado, aceptando cada una las cargas impuestas al firmar el respectivo contrato, respecto del objeto del contrato que precisamente fueron los ciento sesenta y cinco mil pesos mutuados, y que fueron recibidos por **Xxxxxx**, quedando obligado a restituir la cantidad total que se hizo constar fue recibida por su parte, sin que pueda excepcionarse de ello en términos de los artículos 1677 y 1678 del Código Civil del Estado, que establecen que los contratos se perfeccionan con el consentimiento y que desde que se perfeccionan obligan a las partes contratantes al cumplimiento de lo expresamente pactado, siendo que la validez y cumplimiento del contrato no puede dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes.

Por lo anterior, y al haberse acreditado fehacientemente con la prueba documental pública consistente en el instrumento notarial número xxxxx, volumen xxxxx, otorgado ante la fe de la notaria pública número xxxxx, la licenciada Xxxxx que contiene el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, que recibió en mutuo la cantidad total de **ciento sesenta y cinco mil pesos moneda nacional**, lo que también se adminicula con la prueba confesional a cargo del demandado, en la que se le declaró confeso de que la cantidad de mutuo lo fue esta cantidad señalada, por lo que resulta inconcuso que esta fue la cantidad que recibió y sobre la cual se generarían los intereses respectivos.

Ahora bien, respecto a las manifestaciones de que el actor pretende un interés acumulado que es usurero, resultan parcialmente procedentes.

Lo anterior es así, puesto que la parte actora si bien pretende el cobro de intereses usureros, lo cierto es que del contrato base de la acción se desprende que **los intereses pactados no resultan usureros.**

Esto es así, puesto que en la cláusula segunda del contrato basal se pactaron como intereses ordinarios mensuales del tres por ciento los cuales se pagarían los días diecisiete de cada mes en el domicilio de la parte acreedora, teniendo dos días de gracia, pagándose después de esa fecha un interés moratorio adicional del **uno por ciento mensual**, o sea del cuatro por ciento en total.

Dicha disposición se refiere a que sumado el interés ordinario y el interés moratorio, se generarían cuatro por ciento mensuales tanto de intereses ordinarios y moratorios, es decir, se sumaron las tasas relativas a ambos intereses.

Ahora, a pesar de que el actor reclamó el pago de intereses moratorios a razón del cuatro por ciento, lo cierto es que los intereses moratorios deberán calcularse a razón del uno por ciento mensual tal como fue pactado en el accionario, de

aquí que hasta este punto resulten procedentes los argumentos de la demandada.

Sin embargo, resulta procedente el pago de intereses ordinarios a razón del tres por ciento y de intereses moratorios a razón del uno por ciento, sin que el cobro de ambos resulte usurero.

Cabe precisar que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 5/2019, entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en materia civil del tercer circuito, determinó que los intereses ordinarios y moratorios en materia mercantil tendrán que ser analizados de forma independiente, en el caso que resulten usureros, con independencia de que éstos sean generados de manera simultánea, es decir que exista pacto expreso de ambos en el contrato basal.

A mayor abundamiento se tiene que las partes pueden pactar el rédito y los intereses que deban cubrirse en un pagaré, empero tal permisión no es de carácter ilimitado, sino que tiene como restricción que una persona no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés desmedido derivado de un préstamo, y si el juzgador advierte que la tasa de interés pactada es notoriamente usuraria puede, de oficio, reducirla prudencialmente, con base en los parámetros guía que debe tomar en cuenta para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés.

Asimismo se tiene que la prohibición para aplicar intereses usurarios opera tanto para los ordinarios como para los moratorios, porque aun cuando los intereses moratorios, no son una consecuencia inmediata del préstamo, sino más bien una sanción impuesta por su incumplimiento, debe partirse de la base de que están directamente vinculados a la obligación de pagar o satisfacer el préstamo en la fecha pactada; aunado a que ambos tipos de intereses se pactan al momento de celebrarse el préstamo.

Pues los intereses ordinarios son el rédito que produce el dinero prestado, es decir, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que éste necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, y por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos.

Siendo que por lo que respecta a los intereses moratorios consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, conforme a lo pactado en el contrato donde se plasmó el préstamo respectivo; si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se le sancione al deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, carga que generalmente es una cantidad en numerario.

Y de donde se obtiene pues que los intereses ordinarios se generan a lo largo de la vida del crédito, por tratarse de la ganancia de su otorgamiento; en tanto que los intereses moratorios surgen sólo en el caso de que el deudor incumpla con el pago pactado, como una sanción por ese incumplimiento, por lo que su nacimiento es, generalmente, posterior al de los ordinarios, más ambos pueden coexistir y devengarse simultáneamente, cuando se actualiza la hipótesis que genera los intereses moratorios.

Ahora bien, para determinar la usura en los intereses pactados, el juzgador debe acudir como parámetro guía a las tasas de intereses de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que analicen, cuyos principales referentes se encuentran publicados por el Banco de México y por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, debiendo justificar la razón por la que se elige determinado parámetro financiero, con base

en las condiciones análogas de la naturaleza del crédito y de sus variantes o características; en consecuencia, cuando coexisten intereses ordinarios y moratorios, debe determinarse la medida o desmesura de su tasa, de manera independiente, es decir, sin sumarse los intereses pactados para los ordinarios con los de los moratorios, en virtud de que su **causa, naturaleza y referentes financieros** son distintos.

Entonces si a cada uno le corresponde un factor o referente financiero diferente, se puede concluir que se tiene que hacer un examen de manera autónoma para cada tipo de interés, a fin de determinar si el mismo resulta usurario o no, pues de lo contrario sería tanto como anular uno de los dos, si se pretende sumar y únicamente tomar en cuenta un solo factor o referente financiero, por lo que no resulta posible sumar ambos intereses para determinar si son usureros, pues resulta a todas luces desproporcionado, sirviendo de fundamento el siguiente criterio jurisprudencial por analogía.

Décima Época; Núm. de Registro: 2021290; Instancia: Plenos de Circuito; CONTRADICCIÓN DE TESIS; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Materia(s): Jurisprudencia (Constitucional, Civil); Tesis: PC.III.C. J/50 C (10a.)

“INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS EN MATERIA MERCANTIL. DEBEN ANALIZARSE DE FORMA INDEPENDIENTE PARA DETERMINAR SI SON USURARIOS, AUN CUANDO SE GENEREN DE MANERA SIMULTÁNEA Y, POR ELLO, COEXISTAN. *Si conforme a los lineamientos que han de observar los juzgadores para determinar la existencia o inexistencia de usura en los intereses pactados deben acudir, entre otros parámetros guía, a las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que analicen, cuyos principales referentes se encuentran publicados por el Banco de México (Banxico) y por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef), debiendo justificar la razón por la que se elige*

determinado parámetro financiero, con base en las condiciones análogas de la naturaleza del crédito y de sus variantes o características, entonces, cuando coexisten intereses ordinarios y moratorios deben analizarse de forma independiente, es decir, sin sumarse ambos, en virtud de que su causa, naturaleza y referentes financieros son distintos, aunado a que el interés moratorio, al tratarse de una sanción, por regla general es más alto que el ordinario, el cual se produce por la mera ganancia del acreedor por el otorgamiento del crédito.”

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

En ese orden de ideas se obtiene pues que los intereses ordinarios y moratorios **pactados en la cláusula segunda del contrato accionario**, en lo individual, no resultan usureros, toda vez que se pactaron por intereses ordinarios el tres por ciento mensual, siendo un total de treinta y seis por ciento anual, y de igual forma por los intereses moratorios el uno por ciento mensual resultando una tasa del doce por ciento anual, lo que de ninguna manera sobrepasa el treinta y siete por ciento anual establecido en el artículo 2266 del Código Civil, por cada uno de ellos.

Por lo que hace a los argumentos de que llegada la fecha del término del contrato, el actor lo renovó verbalmente, pues se presentaba el inicio de la pandemia por COVID-19, resultan improcedentes.

Esto es así, puesto que con las pruebas que aportó no acreditó el acuerdo verbal que dice que celebraron, ni el actor lo reconoció o mencionó en su escrito inicial de demanda, de ahí que no se le exima del cumplimiento del contrato en los términos pactados; en especial respecto al plazo otorgado para la devolución del capital mutuado, de ahí lo improcedente de dichos argumentos.

La que se desprende de la contestación al hecho tres, al señalar que la parte actora pretende que se le adjudique el valor del capital e interés, pretendiendo ignorar el proceso civil

de avalúo, remate y adjudicación que establece la ley procesal vigente y aplicable al caso concreto.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, toda vez que el actor tramitó el procedimiento en la vía hipotecaria y esta Juzgadora la admitió a trámite en los términos de los artículos **549** al **560-F** del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, los cuales rigen como debe seguirse el juicio hipotecario en todas sus etapas procesales, las cuales se han seguido hasta el momento en los términos establecidos en la ley.

De igual forma cabe precisar que conforme al contenido del artículo 14 Constitucional que establece la garantía de audiencia, **nadie puede ser privado de sus propiedades sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho**; siendo que en el presente caso se dio el trámite establecido en la ley para el ejercicio de la acción hipotecaria, siendo que el avalúo, remate y adjudicación son partes de la etapa ejecución del juicio, y en todo caso será hasta el momento procesal oportuno cuando deba procederse en esos términos.

La que se desprende de la contestación al hecho cuatro, al manifestar que contrario a lo que establece el actor, ha entregado la cantidad de cuarenta y ocho mil ciento cincuenta pesos moneda nacional en nueve pagos.

Excepción que resulta **procedente**. Lo anterior es así, puesto que quedó acreditado con los recibos exhibidos con la contestación de demanda, que el demandado realizó los pagos que refiere, los cuales fueron destinados al pago de intereses generados sobre el capital otorgado, recibos que fueron valorados con anterioridad y a los cuales se les otorgó valor probatorio por haber sido reconocidos por el propio actor.

La que se desprende al dar contestación del derecho invocado, al señalar que funda su derecho y acción en

una acción dolosa y falaz, al referir no haber recibido cantidad alguna, como por omitir citar que renovó verbalmente el contrato, razón a la cual carece de acción y derecho de demandar la acción rescisoria, cuando los recibos de desprende los pagos realizados al propio actor y este expidió y firmó los recibos de su puño y letra.

Excepción que resulta **parcialmente procedente**.

Siendo procedentes los argumentos que realiza respecto a que el actor manifestó no haber recibido cantidad alguna, pues como ya fue precisado anteriormente, fue **Xxxxxx** quien reconoció expresamente dichos recibos, por lo que sí reconoció haber recibido cantidades tendientes al cumplimiento del contrato, las cuales no fueron tomadas en cuenta por el actoral momento de interponer su demanda.

Siendo improcedentes los argumentos respecto a que se tramita una acción dolosa y falaz, y que carece de acción y derecho de demandar la acción rescisoria, puesto que el actor acreditó los elementos constitutivos de la acción hipotecaria, y no sobre una acción rescisoria, la cual no fue planteada en este procedimiento.

VII. En tal orden de ideas, se declara procedente la vía especial hipotecaria, toda vez que la hipoteca consta en escritura pública y el plazo del crédito que garantiza se encuentra vencido anticipadamente.

Se declara que el actor **Xxxxxx** sí probó su acción de **cumplimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, y el demandado **Xxxxxx** acreditó parcialmente sus excepciones.

Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el documento base de la acción, dado que la parte demandada incurrió en una causal de vencimiento.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **ciento sesenta y cinco mil pesos moneda nacional**, por concepto de suerte principal.

Se condena a **Xxxxxx** al pago de **intereses ordinarios** a razón del tres por ciento mensual, sobre el saldo insoluto generados a partir del día diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, y hasta el pago total del adeudo; cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

De igual forma se condena a **Xxxxxx** al pago de **intereses moratorios** a razón del uno por ciento mensual sobre el saldo insoluto, generados a partir del veinte de diciembre del año dos mil diecinueve, fecha a partir de la cual incurrió en mora, y hasta el pago total del adeudo; cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

Sin que sea procedente la condena respecto del cuatro por ciento mensual, toda vez que como ya fue precisado anteriormente, quedó acreditado que en la cláusula segunda del accionario, se pactó la tasa de interés moratoria del uno por ciento, y no como lo solicita el actor.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor del actor, toda vez que dicho precepto establece que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria las costas del proceso; y que se considera que pierde una parte, cuando el tribunal acoge, total o parcialmente, las pretensiones de la parte contraria.

Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley, lo anterior con fundamento en el artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción

III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara que el actor **Xxxxxx** sí probó su acción de **cumplimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, y el demandado **Xxxxxx** acreditó parcialmente sus excepciones.

TERCERO. Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el documento base de la acción, dado que la parte demandada incurrió en una causal de vencimiento.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **ciento sesenta y cinco mil pesos moneda nacional**, por concepto de suerte principal.

QUINTO. Se condena a **Xxxxxx** al pago de **intereses ordinarios** a razón del tres por ciento mensual, sobre el saldo insoluto generados a partir del día diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, y hasta el pago total del adeudo; cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a **Xxxxxx** al pago de **intereses moratorios** a razón del uno por ciento mensual sobre el saldo insoluto, generados a partir del veinte de diciembre del año dos mil diecinueve, fecha a partir de la cual incurrió en mora, y hasta el pago total del adeudo; cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor del actor,

OCTAVO. Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley, lo anterior con fundamento en el artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

NOVENO. En términos de lo previsto en el previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez del Juzgado Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veintiocho de octubre de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0179/2021) dictada en (veintisiete de octubre de de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (veinticuatro) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, sus domicilios, datos de

ubicación y colindancias de inmuebles, datos de escrituras públicas, datos de notario público, datos de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, nombres de testigos, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.