

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, veintidós de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **460/2020**, relativo al juicio que en la **vía especial hipotecaria**, promueve **Jaime Arturo Dávila Guardado**, en contra de **Graciela Martínez Salas**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, y en debido cumplimiento de la ejecutoria de amparo pronunciada por el **Segundo** Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro de los autos del juicio de amparo directo civil número **188/2021** de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. En debido cumplimiento de la ejecutoria de amparo pronunciada por el **Segundo** Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro de los autos del juicio de amparo directo civil número **188/2021** de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno, **se deja insubsistente la sentencia definitiva de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**, y se procede a dictar nueva resolución con base en los lineamientos contenidos en la ejecutoria que se cumplimenta.

II. 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. "

III. 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 octava del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

IV. La parte actora **Jaime Arturo Dávila Guardado**, reclama a **Graciela Martínez Salas** el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A).- Por la declaración Judicial del vencimiento del **CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, que celebre con la ahora demandada, mediante Escritura Pública número **VEINTICINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO**, del Volumen **Mil doscientos uno**, de fecha **trece de Febrero del dos mil diecinueve**, otorgado ante la Fe del Licenciado **Alberto Guerrero Traspaderne**, Notario Público Número **Veintidós** de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, bajo el número **45**, del Libro Número **3083** de la sección Segunda del Municipio de Aguascalientes, en fecha **doce de Marzo del dos mil diecinueve**, Folio Real **63756**; por haberse cumplido el plazo convenido en la cláusula Cuarta del contrato base de la acción, lo cual se acredita, con el propio contrato que se acompaña al presente escrito.

B).- Como consecuencia de lo anterior, por el pago de la cantidad de \$ 200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de capital vencido, que se le concedió a la ahora parte demandada, con motivo del precitado contrato, como disposición original del crédito.

C.- Por el pago de la cantidad de \$ 120,000.00 (ciento veinte mil pesos m.n. 00/100), por concepto de los intereses moratorios, generados a partir del día catorce de Marzo del dos mil diecinueve y hasta el día doce de Mayo del dos mil veinte, a razón del cuatro por ciento mensual, sobre saldos insolutos, de conformidad a lo estipulado en la Cláusula Tercera del Contrato de Referencia, más los que se sigan venciendo y hasta la total liquidación del crédito.

D).- Por la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria.

E).- Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine.”

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

Por su parte, la demandada **Graciela Martínez Salas**, dio contestación a la demanda entablada en su contra tal y como se desprende del escrito que obra a fojas de la veintidós a la veinticinco 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 a la demandada los de sus excepciones de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V. 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”.

VI. 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 documentos fundatorios el primer testimonio de la escritura pública número **veinticinco mil setecientos ochenta y ocho**, volumen **mil doscientos uno**, de fecha **trece de febrero de dos mil diecinueve**, tirada ante la fe del licenciado **Alberto Guerrero Traspaderne**, Notario Público número **veintidós** de los del estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **cuarenta y cinco** del libro **tres mil ochenta y tres**, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, de fecha trece de marzo de dos mil diecinueve, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra a fojas de la siete a la quince de los autos, el cual 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 **única del capítulo segundo denominado Constitución de Garantía Hipotecaria**, la parte demandada en garantía del puntual de la suma mutuada, de sus intereses ordinarios y moratorios y de los demás accesorios legales, incluyendo los gastos de juicio en su caso, y del fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se derivan del contrato, constituyó hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor del actor respecto de la casa marcada con el número **doscientos veinticuatro** de la calle **Salamanca** de la colonia **España** de

esta ciudad, con las medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil.

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:

Tal y como lo pactaron en la cláusula primera del referido contrato, el actor en calidad de mutuo con interés y garantía hipotecaria otorgó a la demandada la cantidad de doscientos mil pesos moneda nacional, quien lo recibió a la firma del contrato a su entera satisfacción.

De conformidad con la cláusula tercera inciso a), la ahora demandada se obligó a pagar intereses ordinarios a partir de la fecha de firma del contrato a razón del tres por ciento mensual.

Asimismo, en la referida cláusula, en el inciso b), la demandada se obligó a pagar intereses moratorios sobre el saldo insoluto vencido a la tasa del cuatro por ciento mensual sobre capital vencido no pagado, a partir de la fecha en que se incurra en mora y hasta que se realice el correspondiente pago del adeudo vencido.

Conforme la cláusula cuarta del contrato base de la acción, la demandada se obligó a pagar al actor el importe total del mutuo, mediante un solo pago y a más tardar el día doce de febrero de dos mil veinte, el cual debía realizarlo en el domicilio del actor señalado en el contrato basal, sin necesidad de previo cobro o requerimiento.

En esa tesitura, tomando en cuenta que como ha quedado establecido, en términos de la cláusula cuarta del contrato base de la acción las partes pactaron que el importe total del mutuo debía efectuarse el día doce de febrero de dos mil veinte, 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 doce de junio de dos mil veinte) ya expiró sin que se cumpliera la obligación,

pues el actor en su escrito inicial de demanda manifestó que la demandada no realizó ningún pago de intereses ordinario, por lo que incurrió en mora desde el día catorce de marzo de dos mil diecinueve, 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:

a) **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número **veinticinco mil setecientos ochenta y ocho**, volumen **mil doscientos uno**, de fecha **trece de febrero de dos mil diecinueve**, mismo que obra a fojas de la siete a la quince de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, y de la que se desprende el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes del juicio, el cual ya fue analizado con anterioridad.

b) Por último, se ofreció la **presuncional en su doble aspecto de legal y humana e instrumental de actuaciones**, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que le benefician a la parte actora para demostrar los hechos de su acción, esto es, que las partes del juicio celebraron un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, bajo los términos y condiciones que del accionario se desprenden y a que se ha hecho referencia en párrafos precedentes.

Ahora bien, la demandada para acreditar sus excepciones ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

a) **CONFESIONAL**, a cargo de **JAIME ARTURO DÁVILA GUARDADO**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuarenta y siete de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno

conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que conoce a **Graciela Martínez Salas**, aclarando que fue la primera vez que la vio en la fecha de la audiencia; que celebró un contrato de crédito con garantía hipotecaria con la demandada; que conoce a **Salvador Reyes Añorve**; que se pactó que la fecha de pago del capital lo sería el día doce de febrero de dos mil veinte.

b) CONFESIONAL EXPRESA, consistente en lo realizado por la parte actora en su escrito inicial de demanda respecto a que recibió personalmente pagos por las cantidades de seis mil pesos, doce mil pesos o dieciocho mil pesos como pago de préstamo de mutuo con interés hipotecario, misma que carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de que del escrito inicial de demanda no se advierte que el actor haya hecho dicha afirmación.

c) TESTIMONIAL, consistente en el dicho de **SALVADOR REYES AÑORVE y EDUARDO RAMSES SANDOVAL VILLALOBOS**, desahogada en audiencia de fecha veintidós de febrero de dos mil veintiuno, la cual carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que si bien el primero de los atestes señaló que estuvo presente en la notaría en que se realizó el contrato base de la acción y que además era el encargado de realizar los pagos al actor, sin embargo, su dicho carece de valor probatorio, pues en primer término, no señala de manera precisa circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos, pues como ya se dijo, señala que estuvo presente en la notaría en que celebraron el contrato las partes, pero no recuerda el número de la notaría, y respecto de la fecha de celebración de contrato, únicamente dice que fue en febrero de dos mil diecinueve, sin especificar el día; de igual manera, respecto los abonos que dice le otorgó al actor, tampoco especifica la fecha exacta en que se realizaron, consecuentemente, términos de lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se niega valor probatorio a su dicho ya que se trata del dicho de un solo testigo, pues como se verá con posterioridad, al dicho del diverso tampoco se le otorgó valor

probatorio alguno, el cual no se encuentra corroborado con ninguna otra prueba.

Ahora bien, por lo que hace al diverso testigo tampoco se le otorga valor a su dicho, pues no le constan los hechos de los que declara, ya que no menciona haber estado presente al momento de la firma del contrato base de la acción, y respecto de los pagos que dice se le entregaban al actor, sólo veía que se le daba dinero, sin tener certeza de las cantidades, pues respecto de esto el diverso testigo fue quien se lo dijo, por lo tanto, al ser testigo de oídas no se le concede valor probatorio a su dicho.

Sirve de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON. *Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos.”*(Lo subrayado es propio).

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. *Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo*

esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

d) DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en nueve recibos que obran a fojas de la treinta y ocho a la cuarenta y uno de autos, los cuales carecen de valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del estado, ya que si bien el propio actor reconoció que la firma que aparece en los mismos proviene de su puño y letra, sin embargo, señaló que éstos son respecto de una deuda personal con él, es decir, el señor **Salvador Reyes Añorve**, pues de los mismos se desprende que el actor recibió diversas cantidades del antes mencionado, siendo que además éste fungió como testigo y en su declaración manifestó que tiene un asunto comercial con el actor tratándose de un préstamo. Con base en lo anterior, es que dichos documentos carecer de valor probatorio, en virtud de que los mismos no fueron robustecidos con ningún otro medio de prueba para acreditar su veracidad ni relación con los hechos materia del juicio.

e) Presuncional e instrumental de actuaciones, mismas que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Con base en lo anterior, al relacionar entre sí las probanzas anteriormente valoradas, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, con la documental pública exhibida como documento fundatorio de su acción, consistente en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, 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 la

demandada **Graciela Martínez Salas** haya dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, toda vez que ésta no acreditó haber realizado el pago de 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.

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

A) Excepción de pago de capital y réditos, que hace consistir en el pago de noventa mil pesos moneda nacional la cual se hizo mediante pagos mensuales de seis mil pesos, doce mil pesos o dieciocho mil pesos, por lo que no es adecuado que se reclame la totalidad de la suerte principal e intereses ordinarios que pretende el actor, pagos que fueron entregados al actor por su yerno **Salvador Reyes Añorve**, y con los cuales fueron liquidados los intereses ordinarios pactados, es decir la cantidad de setenta y dos mil pesos, y el resto fue abonado a capital.

Excepción que resulta improcedente toda vez que con ninguna de las pruebas aportadas por su parte quedó acreditado la realización de algún pago, siendo que en ese 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 anteriormente citada cuyo rubro señala: **“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.”**

No soslaya ésta Juzgadora el hecho de que haya presentado nueve recibos con los cuales pretendía acreditar el cumplimiento de sus obligaciones, sin embargo, a éstos no se les otorgó valor probatorio alguno, pues no fueron relacionados con ningún medio de prueba para acreditar la relación con los hechos del juicio, ya que éstos fueron otorgados a **Salvador Reyes Añorve** al actor, quien como ya se dijo, al rendir su declaración aceptó que también tiene un préstamo hacia con el actor, por lo tanto y al no haberse acreditado que efectivamente los abonos que recibió el actor son respecto del crédito materia del juicio no se puede acreditar que la demandada cumplió con sus obligaciones de pago, lo que hace improcedente la excepción en estudio.

B) Excepción de congruencia y estricto derecho, la que hace consistir en el hecho de que se debe fijar la litis a las prestaciones exigidas por la actora, y centrar la litis a sólo lo expuesto en la demanda.

En cuanto a su excepción, se le dice que ésta Juzgadora resolverá la litis planteada atendiendo el principio de congruencia de las sentencias a que se refiere el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

Ahora bien de su escrito de contestación se advierte que la demandada hizo valer las siguientes excepciones:

C) Manifiesta que la parte actora no tiene derecho a cobrar la cantidad que reclama por concepto de intereses moratorios, ya que como quedó convenido en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, la fecha de pago sería el doce de febrero de dos mil veinte, en un pago de una sola exhibición, por lo que cuantificar los intereses moratorios desde el mes de marzo de dos mil diecinueve no se apega a lo pactado en dicha cláusula, pues es contractualmente imposible incurrir en mora si no se había llegado a la fecha de pago, pues el contrato se encontraba vigente por doce meses, y por lo tanto

no se actualiza el supuesto de mora antes del doce de febrero de dos mil veinte.

Manifestaciones que resultan parcialmente procedentes ya que si bien, como lo señala la demandada, en el contrato base de la acción las partes pactaron que el importe dado en mutuo debía ser pagado mediante un solo pago a más tardar el día doce de febrero de dos mil veinte, sin embargo, y como ya se dijo, es evidente que ésta no realizó ningún pago a que se obligó en el referido contrato, es decir, por concepto de intereses ordinarios ni la devolución del dinero dado en mutuo, pues con ninguna de las pruebas aportadas por su parte acreditó haberlo efectuado.

Ahora bien, al haberse pactado el pago de intereses moratorios sobre el saldo insoluto vencido no pagado a partir de la fecha en que se incurra en mora y hasta el pago del adeudo vencido, debe considerarse que tal situación aconteció hasta el vencimiento natural del plazo de devolución del capital.

Esto es así, pues de la demanda que dio origen a este juicio especial hipotecario, en el inciso a) del apartado de prestaciones, el actor de manera expresa solicitó que se declarara judicialmente vencido el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, “por haberse cumplido el plazo convenido en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, lo cual se acredita, con el propio contrato que se acompaña al presente escrito”.

Asimismo, del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria base de la acción, celebrado el **trece de febrero del dos mil diecinueve**, las partes en la cláusula cuarta pactaron lo siguiente:

“CUARTA. FORMA DE PAGO Y PLAZO. EL DEUDOR se obliga a pagar al MUTUANTE, el importe total del mutuo mediante un solo pago y a más tardar el día **DOCE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTE**, el cual deberá realizarlo oportunamente EL MUTUATARIO en el domicilio del MUTUANTE y que se señala en este contrato, sin necesidad de previo cobro o requerimiento”.

De tal manera que, si el acreedor en ningún momento demandó el vencimiento anticipado del plazo convenido en el contrato para hacer el pago del adeudo, por haber incurrido la deudora en

incumplimiento de alguna de las obligaciones señaladas en la cláusula sexta; sino que, la acción la ejerció por haberse cumplido el plazo convenido para hacer el pago de lo mutuado, es dable afirmar jurídicamente, que no es exigible el pago de intereses moratorios antes de la fecha pactada en el contrato para realizar el pago del adeudo, en razón de que el demandante no invocó ni solicitó la declaración anticipada del plazo convenido en el contrato para realizar el pago, ni esta autoridad hace declaratoria en ese sentido por haber incurrido la deudora en el incumplimiento de alguna de las obligaciones señaladas en la cláusula sexta del propio contrato base de la acción.

Sin que sea óbice a lo anterior, la circunstancia de que el actor en el hecho tres de su demanda haya manifestado que la demandada en la cláusula tercera del contrato se obligó a pagar **intereses ordinarios** sobre el saldo insoluto a partir de la firma del contrato (trece de febrero del dos mil diecinueve) a razón del tres por ciento mensual, así como se obligó a pagar **intereses moratorios** a razón del cuatro por ciento mensual sobre el saldo insoluto mientras durara la mora, y que la demandada no hizo ningún pago de intereses ordinarios, por lo que **incurrió en mora** desde el **catorce de marzo del dos mil diecinueve** (un mes después de la firma del contrato).

Ello en virtud de que el impago de intereses ordinarios a que se refiere el actor en el hecho tres de su demanda – que dicho sea de pago no reclamó su pago -, no implica por sí solo que la deudora deba pagar intereses moratorios sobre el saldo insoluto, pues para ello se requiere que el **capital esté vencido y no pagado**, como se pactó en la cláusula tercera, inciso b), del contrato base de la acción; por lo que, si el acreedor pretendía que se declarara en mora a la deudora desde que incurrió en el impago de los intereses ordinarios, debió solicitar que se declarara vencido anticipadamente el plazo para el pago del capital, conforme a la cláusula sexta del contrato, y no por haberse cumplido el plazo para su pago, pues de esta manera, la mora inicia a partir de que venció el plazo para el pago del capital.

Así, no es correcto que se condene al pago de intereses moratorios a partir de la fecha en la que dijo el actor la deudora no

pagó los intereses ordinarios, cuando el plazo para el pago del capital no estaba vencido, y por ende, la deudora no había incurrido en mora en el pago de lo mutuado, pues el actor no solicitó la declaración judicial del plazo pactado para el pago del capital, a partir de que la deudora incumplió con la obligación de cubrir los intereses ordinarios convenidos, sino que la acción la ejerció por haberse cumplido el plazo pactado para el pago de la cantidad mutuada, y es a partir de esa fecha que debe estimarse que la deudora incurrió en mora.

D) Señala que no fue omisa en realizar el pago de los intereses ordinarios, tan es así que el propio actor no los reclama en sus prestaciones, lo que constituye una confesión expresa de dicho pago por lo que con base en el principio de congruencia sólo debe darse a las partes lo que piden.

En cuanto a su manifestación se le dice que tal y como quedó establecido ésta será resuelta atendiendo el principio de congruencia de las sentencias a que se refiere el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que es evidente que el hecho de que el actor no reclame en sus prestaciones el pago de intereses ordinarios, ésta Autoridad no hará condena alguna al respecto. Ahora bien, contrario a lo señalado por la demandada, el hecho de que no reclame dicha prestación no quiere decir que acepta su cumplimiento, pues en el hecho marcado con el número tres del escrito inicial de demanda se advierte que expresamente señaló que la demandada no hizo ningún pago de los intereses ordinarios, aunado a que con ningún medio de prueba ofrecido por su parte acreditó que haya realizado algún pago por dicho concepto.

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

Se declara que la parte actora sí probó su acción de **vencimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, y la demandada **Graciela Martínez Salas** no acreditó sus excepciones.

Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.

Se condena a la parte demandada **Graciela Martínez Salas**, a pagar a la parte actora la cantidad de **doscientos mil pesos moneda nacional**, como suerte principal.

Sin que resulte procedente la condena de la cantidad de ciento veinte mil pesos moneda nacional que por concepto de intereses moratorios generados del día catorce de marzo de dos mil diecinueve al doce de mayo de dos mil veinte solicita, toda vez que en primer lugar, ésta cantidad fue calculada conforme a la tasa de intereses moratorios pactada por las partes en el contrato base de la acción, es decir, del cuatro por ciento mensual, siendo por tanto el cuarenta y ocho por ciento anual, consecuentemente, esta juzgadora estima pertinente ejercer el control de convencionalidad, y se procede a analizar si la tasa de interés antes aludida se encuentra ajustada a lo establecido en el Código Civil del Estado de Aguascalientes, mismo que sí contiene disposición normativa que regula específicamente el concepto de los intereses, pues su artículo 1965 en su segundo párrafo señala:

“Los intereses que se estipulen en cualquier operación o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de este Código.”

Y por su parte el diverso numeral 2266 dice:

“El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijan los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo.”

Conforme a tal parámetro es claro que resulta más asequible determinar si las tasas de intereses convenida en un contrato de crédito es excesiva o usuraria, o no; siendo que, en el caso en concreto, se obtiene una tasa del cuarenta y ocho por ciento anual, lo que implica que la misma sí se encuentra dentro del rango de la usura, puesto que excede en once puntos porcentuales a la tasa del treinta y siete por ciento fijada como límite por la legislación civil; siendo que el legislador local preocupado por la economía de la mayoría de las personas, y por las prácticas agiotistas de otras

personas que se aprovechan de las primeras, para enriquecerse en una forma absolutamente ventajosa, determinó establecer un tope de interés prudente a razón del treinta y siete por ciento anual, pues éste, desde su punto de vista, no resulta excesivo, pues el cobro de tal porcentaje no es tan gravoso para quien pague morosamente un adeudo que motive la reparación de los perjuicios que su retraso ocasionó al acreedor; siendo además que tal tasa de interés fijada como límite, permite que el acreedor obtenga una ganancia justa, conforme a los índices inflacionarios correspondientes a los períodos de que se trate.

En atención a ello es que en ejercicio del control de convencionalidad, esta juzgadora procede a reducir la tasa de interés reclamada a una tasa de interés moratorio del treinta y siete por ciento anual, consecuentemente, con base en lo anterior, se condena a la parte demandada **Graciela Martínez Salas** al pago de intereses moratorios generados del día doce de febrero de dos mil veinte – por los razonamientos apuntados con anterioridad - más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del treinta y siete por ciento anual, sobre saldo insoluto, cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada 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 al actor si la demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

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. En debido cumplimiento de la ejecutoria de amparo pronunciada por el **Segundo** Tribunal Colegiado del Trigésimo

Circuito, dentro de los autos del juicio de amparo directo civil número **188/2021** de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno, **se deja insubsistente la sentencia definitiva de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno.**

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

TERCERO. Se declara que la parte actora sí probó su acción de **vencimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, y la demandada **Graciela Martínez Salas** no acreditó sus excepciones.

CUARTO. Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.

QUINTO. Se condena a la parte demandada **Graciela Martínez Salas**, a pagar a la parte actora la cantidad de **doscientos mil pesos moneda nacional**, como suerte principal.

SEXTO. Se condena a la parte demandada **Graciela Martínez Salas** al pago de intereses moratorios generados del día doce de febrero de dos mil veinte más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del treinta y siete por ciento anual, sobre saldo insoluto, cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor del actor.

OCTAVO. Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto pago al actor si la demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

NOVENO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

DECIMO. 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 de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA**. Doy fe.

La licenciada ELIZABETH DURÓN PIÑA, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

L'LGLH/mvll

El (la) Licenciado (a) (ELIZABETH DURON PIÑA Secretario(a) de Acuerdos), adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (460/2020) dictada en (VEINTIDÓS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO) por el (Juez PRIMERO CIVIL), constante de (DIECIOCHO fojas) 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 y testigos, datos del contrato base de la acción, ubicación y datos del inmueble materia del juicio, datos de juicio de amparo, y demás generales) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 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.