

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0869/2020**, relativo al Juicio Especial Hipotecario, que en ejercicio de la acción real hipotecaria promoviera **XXXXXX**, por conducto de su apoderado legal **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma bajo 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 del 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 a la jurisdicción de los tribunales del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) o del lugar donde se encuentre el inmueble hipotecado, por así convenirlo en la cláusula vigésima octava de las "cláusulas comunes no financieras" del contrato base de la acción; siendo competente la suscrita en virtud de que el inmueble materia del presente juicio se encuentra localizado en esta ciudad, surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los

artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-

III. La parte actora **XXXXXX**, demanda a **XXXXXX** por las siguientes prestaciones:

“A).- *Para que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos para el pago del crédito que dio lugar a este juicio y el derecho de mi poderdante de exigir a la parte demandada el reembolso insoluto del capital, intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos, costas y demás consecuencias legales, por haberse actualizado la causal de vencimiento anticipado de los plazos de pago convenida en el contrato base de la acción; siendo narrada dicha causal en los hechos de esta demanda, y en consecuencia de lo anterior, la procedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria, para el caso de que mi contraparte no liquide su adeudo en forma voluntaria durante la tramitación de este juicio.*

B).- *El pago de la cantidad de **\$4'231,722.52 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS 52/100)** por concepto de suerte principal.*

C).- *El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses ordinarios, de conformidad con la tasa pactada en la cláusula séptima del contrato base de la acción, a razón del trece punto setenta por ciento (13.70%) anual, sobre el total del adeudo, generados a partir del día siguiente a la fecha de la primera amortización que el demandado dejó de cubrir (el cuatro de abril de dos mil veinte, pues la primera amortización que la parte demandada dejó de cubrir es de fecha tres de abril de dos mil veinte) y hasta el pago total del adeudo. Los intereses ordinarios deberán ser regulados en ejecución de sentencia.*

D).- *El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios, de conformidad con la tasa pactada en la cláusula octava del contrato base de la acción, a razón del veintisiete punto cuarenta por ciento (27.40) anual, que es el equivalente a multiplicar por dos (2) la tasa ordinaria, y los cuáles solicito sean regulados en ejecución de sentencia, los que deberán ser calculados a*

partir del día en que mi contraparte incurrió en mora (el cuatro de abril de dos mil veinte) y hasta que pague totalmente su adeudo.

E).- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.”

Basándose para ello en los hechos narrados del uno al ocho del escrito inicial de demanda, el cual obra a fojas uno a la seis del expediente en que se actúa.

En atención a que el demandado **XXXXXX** no dio cumplimiento al requerimiento que le fuera realizado en autos, en proveído de fecha dos de diciembre de dos mil veinte se le tuvo por no presentada la contestación a la demanda.

En los anteriores términos quedó fijada la litis del presente juicio.

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 anticipado 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 del 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 de su acción un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número XXXXX, tomo XXXXX, de fecha dieciséis de febrero de dos mil quince, tirado ante la fe de la XXXXX, Notaria Pública número XXXXX de los del Estado, que obra a fojas veinticuatro a cuarenta y cuatro del sumario, al que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario público en el ejercicio de sus funciones, documento el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número XXXXX, libro XXXXX, de fecha catorce de mayo de dos mil quince.

Ahora bien, en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, en su **cláusula décima cuarta**, la parte demandada constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor de la actora, respecto de la casa habitación marcada con el **número XXXXX, de la calle XXXXX, del fraccionamiento XXXXX de esta ciudad**, con las medidas y colindancias que se especifican en el basal.

Con todo lo anterior se tiene así por cumplido el primer requisito.

El segundo de los elementos de la acción real hipotecaria, consistente en que el plazo normal para el pago de la obligación garantizada con hipoteca debe anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

Con el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria se demuestra que las partes del presente juicio, en fecha dieciséis de febrero de dos mil quince, celebraron contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, mediante el cual, la actora entregó a la ahora demandada en mutuo, la cantidad de **cuatro millones novecientos sesenta y siete mil cuarenta pesos cero centavos moneda nacional**, según consta de la **cláusula primera**; la cual, conforme a lo pactado en la cláusula quinta debía ser pagada en un plazo de quince años contados a partir del día cuatro de febrero de dos mil quince (sic), escritura mediante ciento ochenta aportaciones mensuales.

En la **cláusula séptima** se estableció que la parte demandada se obligaba a pagar mensualmente a la parte actora, intereses ordinarios calculados sobre saldos insolutos mensuales de la suma ejercida a una tasa anual fija del **trece punto setenta por ciento**, los cuales serían pagaderos el día tres de cada mes.

Asimismo, en caso de incumplimiento en el pago oportuno de cantidades que correspondan a la suerte principal del crédito, la demanda, se obligó a pagar a la parte actora, intereses moratorios sobre el capital no pagado, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por dos la tasa de interés ordinaria, de conformidad a lo pactado en la **cláusula octava** del contrato celebrado entre las partes.

Ahora bien, la parte actora en el punto siete del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que la ahora demandada dejó de pagar las amortizaciones a su cargo a partir del **mes de abril de dos mil veinte**.

Así mismo, en la **cláusula décima séptima** del contrato fundatorio de la acción, las partes pactaron, entre otras, como causas de vencimiento anticipado, cuando la hoy demandada no efectuare en forma total uno o más de los pagos que se obligó a

realizar con relación al crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses o accesorios.

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

Documental pública, consistente en la escritura pública número **XXXXX**, tomo **XXXXX**, de fecha dieciséis de febrero de dos mil quince, tirado ante la fe de la **XXXXX**, Notaria Pública número **XXXXX** de los del Estado, visible a fojas veinticuatro a cuarenta y cuatro de autos y que fuera previamente valorada.

Documental privada, consistente en el estado de cuenta certificado firmado por el **XXXXX**, visible a foja cuarenta y siete a cincuenta y uno del sumario, al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, de los cuales se desprende el nombre del acreditado: **XXXXX**; fecha de contrato: dieciséis de febrero de dos mil quince; número de escritura: **XXXXX**; saldo de capital exigible: cuatro millones doscientos treinta y un mil setecientos veintidós pesos cincuenta y dos centavos moneda nacional; fecha hasta la que se calculó el adeudo: treinta y uno de julio de dos mil veinte; capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo: trece punto setenta por ciento anual; tasa de interés moratorio que se aplicó a cada periodo: la tasa ordinaria aplicada por dos por ciento (veintisiete punto cuarenta por ciento anual); pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones.

Sirve de sustento a lo anterior la Jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la novena época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tesis 1a./j.10/97, V Marzo de 1997, página 277, que a la letra dice: **“CONTADOR PÚBLICO DE INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, EL ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL, HARÁ FE, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, SIN NECESIDAD DE**

NINGÚN OTRO REQUISITO (ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO). Es suficiente para declarar procedente la vía ejecutiva mercantil intentada por una institución bancaria, el que se exhiba el contrato o póliza donde conste el crédito otorgado, acompañado del estado de cuenta certificado por el contador autorizado por la institución, sin que sea necesario que acredite que este último se encuentra precisamente autorizado por ella para certificarlo y que además cuenta con título expedido legalmente para ejercer la profesión de contador público, porque estos requisitos no los exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y, en todo caso, el valor probatorio de la certificación se presume, según dicho precepto, salvo prueba en contrario.”

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, las cuales benefician a su parte para demostrar los hechos constitutivos de su acción.

En esa tesitura, tomando en cuenta que en términos de la cláusula décima séptima del basal, las partes pactaron que la acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del crédito en caso de que la acreditada deje de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviera obligada conforme al contrato, y dado que al demandado **XXXXXX** le correspondía acreditar el pago o cumplimiento de su obligación, es decir, que pagó o devolvió la cantidad líquida otorgada en crédito, lo que en la especie no ocurrió, es que resulta exigible el pago del saldo insoluto del crédito por haberse actualizado causal para declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago de la cantidad otorgada en crédito.

En efecto, le corresponde a la demandada la carga de la prueba en tal sentido, ya que exigir a la parte acreedora que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarla 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.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la

Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el 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.”

Por lo tanto, es innegable que se actualizan los extremos del artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al estar contenido el crédito y la garantía hipotecaria en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y porque debe anticiparse el plazo de pago de la cantidad otorgada en crédito.

Así, el incumplimiento de la parte demandada hace procedente la acción ejercitada por haberse actualizado el vencimiento anticipado del plazo para el pago del capital dispuesto, por lo que procede hacer efectiva la garantía real hipotecaria en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Civil del Estado, para que con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago a la parte acreedora de lo adeudado, ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero que le da derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los mismos en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

VI. 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 la parte actora **XXXXXX**, sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y el demandado **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda.

Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el

documento base de la acción, conforme al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, 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 **cuatro millones doscientos treinta y un mil setecientos veintidós pesos cincuenta y dos centavos moneda nacional**, por concepto de suerte principal, respecto del contrato base de la acción.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX** al pago de intereses ordinarios vencidos y no pagados, a partir del día **cuatro de abril de dos mil veinte** más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón del **trece punto setenta por ciento anual**, en términos de lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, previa regulación en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX** al pago de intereses moratorios vencidos y no pagados generados a partir del **cuatro de junio de dos mil veinte**, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón del **veintisiete punto cuarenta por ciento anual**, resultado de multiplicar por dos la tasa de interés ordinaria; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia. Esto en atención a que en la cláusula octava del basal, los pactantes establecieron que el ahora demandado se obligaba a cubrir los intereses moratorios sobre la suma que estuviera obligado a cubrir y no fuere pagada, a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del tercer mes de pago mensual.

Por otro lado, 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 estos 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 interés 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, mas 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, la autoridad jurisdiccional 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 la jurisprudencia de la décima época, emitida por los Plenos de Circuito de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 73, diciembre de 2019,

tomo I, tesis PC.III.C. J/50 C (10a.), página 758, número de registro 2021290, que establece:

“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”.

Así como la jurisprudencia de la décima época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro 77, agosto de 2020 tomo III, tesis 1a./J. 6/2020 (10a.), página 3034, número de registro 2022017, que a la letra dice:

“USURA. CUANDO CON MOTIVO DE UN CRÉDITO O PRÉSTAMO DE DINERO SE DEVENGAN SIMULTÁNEAMENTE INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS, SU ANÁLISIS DEBE REALIZARSE RESPECTO DE CADA TIPO DE INTERÉS EN LO INDIVIDUAL Y NO MEDIANTE LA SUMATORIA DE AMBAS TASAS.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 350/2013, al analizar el artículo 21, apartado

3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, precisó que la usura, como una forma de explotación del hombre por el hombre y como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, se actualiza cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Por otra parte, en la contradicción de tesis 294/2015, consideró que cuando en uso de la libertad contractual se celebra un préstamo documentado en un título de crédito denominado pagaré, las partes tienen derecho a pactar el pago de intereses, los cuales pueden ser ordinarios y/o moratorios, los que si bien gozan de naturaleza jurídica distinta, se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor, por lo que la prohibición de la usura aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios. Ahora bien, dicha prohibición de la usura para intereses ordinarios como para intereses moratorios implica que, cuando con motivo de un crédito o préstamo de dinero ambos intereses se devenguen simultáneamente, el análisis de la usura debe realizarse respecto de cada tipo en lo individual, no así mediante la sumatoria de ambas tasas de interés. Lo anterior, pues los intereses ordinarios, consisten en el rédito o ganancia que produce o debe producir el dinero prestado, esto es, 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, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos. Por su parte, los intereses moratorios, consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado o lo establecido en la norma legal; de modo que 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 ésta que generalmente es una cantidad en

numerario. Por ende, de acuerdo a su naturaleza jurídica, los intereses moratorios son provenientes del incumplimiento en el pago del préstamo. Ahora, conforme a las reglas de la lógica formal, sólo es factible sumar o restar términos o elementos semejantes; y si bien es cierto los intereses ordinarios y los moratorios reciben la denominación de “intereses”, ambos se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor, también lo es que su distinta naturaleza y finalidad previamente referidas impiden que las tasas respectivas se sumen pues no corresponden a elementos similares. Por ende, los intereses ordinarios y los intereses moratorios no deben sumarse como si fueran elementos análogos para efectos del estudio de la usura, pues hacerlo implicaría incurrir en la falacia de la falsa analogía o equivalencia, la cual consiste en realizar una afirmación mediante la comparación de elementos que, si bien pueden parecer similares, en la realidad distan de serlo”.

En ese orden de ideas se obtiene que, los intereses ordinarios y los moratorios, en lo individual, no resultan usureros, toda vez que se reclaman por intereses ordinarios el **trece punto setenta por ciento anual**, en tanto que de los moratorios, el **veintisiete punto cuarenta por ciento anual** –resultado de multiplicar por dos la tasa de interés ordinario-, por lo que ninguno de los referidos intereses, individualmente, rebasa el límite establecido en el artículo 2266 del código Civil el cual dispone que, en cualquier acuerdo de voluntades que se pacten intereses, sin importar su naturaleza, éstos no podrán exceder el treinta y siete por ciento anual.

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 de la parte actora, 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

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. **XXXXXX**, sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y el demandado **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda.

TERCERO. Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el documento base de la acción de fecha dieciséis de febrero de dos mil quince, 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 **cuatro millones doscientos treinta y un mil setecientos veintidós pesos cincuenta y dos centavos moneda nacional**, por concepto de suerte principal, respecto del contrato base de la acción.

QUINTO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX** al pago de intereses ordinarios vencidos y no pagados, a partir del día **cuatro de abril de dos mil veinte** más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón del **trece punto setenta por ciento anual**, previa regulación en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX** al pago de intereses moratorios vencidos y no pagados generados a partir del **cuatro de junio de dos mil veinte**, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón del **veintisiete punto cuarenta por ciento anual**, cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada **XXXXXX** a

pagarle a la parte actora, las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

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.

NOVENO. En términos de lo 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 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 en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles, la resolución que antecede se publica con fecha **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**. Lmjmg

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0869/2020** dictada en **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**, constante de **dieciséis** 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: **nombres de las partes, de sus apoderados legales, datos de identificación de inmuebles y de escritura públicas**, información que se considera legalmente como confidencial 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.