

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **diecisiete de junio de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0704/2020**, 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 segunda 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) *Para que por Sentencia firme se declare vencido el plazo para el pago del adeudo que dio lugar a este juicio y el*

derecho del suscrito de exigir a la parte demandada el reembolso del capital, intereses y demás anexidades legales, en virtud de que esta no efectúo puntualmente los pagos para cubrir las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción y demás liquidaciones a su cargo, además de que no cumplió otras obligaciones adquiridas con motivo de la suscripción del contrato base de la acción, en términos de la cláusula TERCERA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO XXXXXVOLUMEN XXXXX, DE FECHA VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE QUE CONTIENE EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA OTORGADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO XXXXX DE LOS DEL ESTADO XXXXX, Y SEGÚN LO SEÑALADO EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIO REGISTRADO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO XXXXX, VOLUMEN XXXXX, DE FECHA VEINTITRÉS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL TRECE, OTORGADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO XXXXX DE LOS DEL ESTADO XXXXX.

b) *Derivado de la procedencia de la anterior prestación, por el pago de la cantidad que por concepto de SUERTE PRINCIPAL corresponde a la disposición y reconocimiento de adeudo que llevo a cabo la parte demandada de conformidad con la CLAUSULA PRIMERA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA REGISTRADO EN LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO XXXXX VOLUMEN XXXXX DE FECHA VEINTITRÉS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL TRECE OTORGADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTITRÉS DE LOS DEL ESTADO, LIC. GERARDO DÁVILA DE LEÓN.*

c) *Por el pago de los intereses mensuales ordinarios a razón del 1% mensual y a los intereses mensuales moratorios pactados a razón del 3%; los vencidos y los que se sigan acumulando hasta la fecha en que se me haga el pago total de lo reclamado en este juicio, en términos de lo pactado en las cláusulas SEGUNDA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO XXXXX VOLUMEN XXXXX DE FECHA VEINTITRÉS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL*

TRECE OTORGADO ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO XXXXX DE LOS DEL ESTADO LIC. XXXXX.

d) Derivado de la procedencia de los contratos de mutuo y garantía hipotecaria ya mencionado y registrados en las escrituras públicas número XXXXX volumen XXXXX pasado ante la Fe Pública del Notario número xxxxx del Estado XXXXX y XXXXX, volumen XXXXX pasado ante la fe pública del Notario número xxxxx del Estado el XXXXX, en el que las partes manifestaron su conformidad con la coexistencia de los intereses normales y moratorios.

e) Para que se condene a la parte demandada al pago y cumplimiento de lo pactado en todas y cada una de las cláusulas de los contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria, materia de este juicio.

f) Para que se le condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados con motivo de la tramitación de este juicio.”

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al seis 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 **XXXXX**, dio contestación a la demanda entablada en su contra tal y como se desprende del escrito que obra a fojas de la veintiséis a la treinta y uno 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.

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 documentos fundatorios las copias certificadas de la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público xxxxx de los del Estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la inscripción número xxxxx, del libro xxxxx, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, en fecha once de abril de dos mil doce, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo

primer testimonio obra a fojas de la siete a la doce de los autos; así como el convenio modificadorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria contenido en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veintitrés de agosto del año dos mil trece, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx, inscrito bajo el número xxxxx, del libro xxxxx de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, en fecha veinte de diciembre de dos mil trece, según consta a fojas quince y dieciséis de autos; documentos que hacen 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 contenido en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público xxxxx de los del Estado, 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**, el **cincuenta por ciento** de los derechos de propiedad del lote número xxxxx, manzana xxxxx, zona xxxxx, de este municipio de Aguascalientes, con una superficie de doscientos sesenta y seis metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal, gravamen inscrito bajo la inscripción número xxxxx, del libro xxxxx, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, en fecha once de abril de dos mil doce; siendo que en el convenio modificadorio contenido en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veintitrés de agosto del año dos mil trece, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx, no se hizo ningún cambio a dicha cláusula, y contrario a ello la misma fue ratificada por las partes en el convenio modificadorio respectivo tal como consta en la cláusula cuarta de este último.

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:

Conforme lo pactado en la cláusula primera del convenio modificatorio al contrato base de la acción contenido en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veintitrés de agosto del año dos mil trece, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx, la parte actora dio en mutuo con interés la cantidad de cien mil pesos moneda nacional a favor de ~~Xxxxx~~, misma suma que declaró haber sido entregada a su entera satisfacción en calidad de mutuo, por lo que el instrumento notarial constituye el recibo y comprobante más amplio que en derecho proceda, pues la cantidad descrita se entregó en efectivo a la firma del contrato.

Tal y como se desprende de la cláusula tercera del convenio modificatorio al contrato base de la acción contenido en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veintitrés de agosto del año dos mil trece, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx, la ahora demandada se obligó a devolver al actor el capital dado en mutuo en el plazo de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato, señalándose un mes forzoso y el resto voluntario para ambas partes con opción a prórroga.

Asimismo, de conformidad con la cláusula segunda del convenio modificatorio al contrato base de la acción contenido en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veintitrés de agosto del año dos mil trece, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx, las partes pactaron que el capital mutuado causaría un interés ordinario a razón del uno por ciento mensual con IVA incluido; así mismo pactaron que para el caso de pago después del día treinta de cada mes, se causaría un interés moratorio a razón del tres 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 seis de su escrito inicial de demanda, señala que la demandada le adeuda los intereses generados desde el mes de noviembre de dos mil diecisiete, y que pese a las múltiples gestiones realizadas, la demandada no ha cubierto el pago de las cantidades adeudadas, por lo que se ven en la necesidad de promover en su contra el presente juicio.

En esa tesitura, tomando en cuenta que como ha quedado establecido, en términos de la cláusula tercera del del convenio modificatorio al contrato base de la acción contenido en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veintitrés de agosto del año dos mil trece, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx, el capital dado en mutuo debía devolverse en un plazo de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato señalándose un mes forzoso y el resto voluntario para ambas partes con opción a prórroga, 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 siete de agosto de dos mil veinte) 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 **Xxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de nueve de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento seis y ciento siete 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 confesa de que conoce a Xxxxx; que celebró con el actor un

contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria en fecha veinticinco de noviembre del año dos mil once; que celebró con el actor un convenio modificadorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria en fecha veintitrés de agosto del año dos mil trece; que la cantidad por la que se celebraron los contratos antes referidos lo fueron cien mil pesos moneda nacional; que reconoce haber recibido la cantidad a la que se hace alusión anteriormente; que se obligó a restituir dicha cantidad al actor; que a la fecha ha omitido restituirle al actor la cantidad que se le dio en mutuo; que pactó con el actor que el plazo para la restitución de la cantidad antes señalada lo sería de veinticuatro meses señalándose un mes forzoso y el resto voluntario para ambas partes con opción a prórroga; que hipotecó a favor del actor el inmueble descrito en la cláusula sexta del contrato de mutuo de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil once; que la hipoteca a que se refiere la afirmación anterior se otorgó al actor a fin de garantizar el pago y cumplimiento del contrato basal; que en dicho contrato de mutuo se obligó a pagar al actor intereses ordinarios; que pactó con el actor que los intereses a los que se refiere la posición inmediata anterior serían calculables a razón del uno por ciento mensual sobre el pago total del capital pactado; que se obligó en el contrato de mutuo a pagar al actor intereses en caso de que incurriera en mora; que pactó con el actor que los intereses a los que se refiere la posición inmediata anterior serían calculables a razón del tres por ciento mensual; que ha sido omiso en pagar al actor los intereses pactados en la cláusula inmediata anterior a partir del mes de noviembre del año dos mil diecisiete.

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.”

Documental pública, consistente en las copias certificadas del **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria** de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, el cual se hizo constar en el testimonio numero xxxxx, del volumen xxxxx, del protocolo del notario público número xxxxx de los del Estado, visible a fojas de la nueve a la doce de los autos, 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 “deudora” y por otra parte Xxxxx como “acreedor”, mismo que ya fue valorado con anterioridad.

Documental pública, consistente en el **convenio modificadorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, celebrado en fecha veintitrés de agosto de dos mil doce, el cual se hizo constar en el testimonio público número xxxxx, del volumen xxxxx, del protocolo del notario público número xxxxx de los del Estado, visible a fojas de la trece a la diecinueve de los autos, 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 convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado por una parte por Xxxxx como “parte acreedora” y por la otra Xxxxx como “parte deudora”, con el objeto de modificar el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecario otorgado en la escritura pública número doscientos ochenta, volumen seis, de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil once, otorgada ante la fe del notario público número xxxxx de los del Estado, documento que ya fue valorado con anterioridad.

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, relativo a los hechos identificados con los números uno, dos, tres, cuatro de la demanda, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo, la demandada al dar contestación a los hechos referidos señaló que eran parcialmente ciertos, esto es, que reconoció aquello que no fue controvertido, y que lo fue que se celebró el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y el convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria; que se obligó a pagar al actor la cantidad señalada en un plazo máximo de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato de mutuo en mención, señalando un mes forzoso y el resto quedando condicionado en términos de lo señalado en la cláusula quinta del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria; que se obligó a pagar intereses ordinarios al uno por ciento mensual, pagaderos los días veintisiete de cada mes a partir de la firma del contrato, los cuales debían pagarse en el domicilio de la parte acreedora ubicado en calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad, o en el lugar que el acreedor lo designare con posterioridad, precisamente en las fechas indicadas y sin necesidad de previo requerimiento; y que pactaron en el contrato

que si los intereses no fueran cubiertos dentro del plazo, es decir, dentro de los días veintisiete de cada mes a partir de la firma de la escritura, por ese hecho sin necesidad de interpelación judicial ni otra formalidad, el capital adeudado causaría además un interés moratorio a razón del tres por ciento mensual sobre el capital dado en mutuo.

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 la demandada **Xxxxxx** ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de que mediante audiencia de fecha nueve de junio de dos mil veintiuno, se declaró desierta la presente probanza por causas imputables a su oferente.

Documental pública, consistente en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, el cual se hizo constar en el testimonio numero xxxxx, del volumen xxxxx, del protocolo del notario público número xxxxx de los del Estado, visible a fojas de la nueve a la doce de los autos, 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 la cual ya fue valorado anteriormente.

Documental pública, consistente en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha veintitrés de agosto de dos mil doce, el cual se hizo constar en el testimonio público número xxxxx, del volumen xxxxx, del protocolo del notario público número xxxxx de los del Estado, visible a fojas de la trece a la diecinueve de los autos, 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 el cual ya fue valorado anteriormente.

Documentales, consistente en ciento veintiún recibos que fueron exhibidos por la parte demandada con su escrito de contestación de demanda y que por lo tanto obran glosados a fojas treinta y tres a la setenta y cuatro de los autos.

Siendo que se otorga valor probatorio a los recibos correspondientes al primero de los que obran a foja treinta y cuatro; al segundo de los que obran a foja cuarenta; y al tercero de los que obran a foja cuarenta y siete de autos, mismos que se encuentran expedidos por la parte actora; en términos de lo dispuesto por los artículos 338 y 343 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; sin embargo los mismos en nada benefician a la parte oferente de la prueba, pues al redactar la demanda el actor señaló que la demandada dejó de hacer los pagos correspondientes desde el mes de noviembre del año dos mil diecisiete; y los recibos señalados son de fechas anteriores a noviembre de dos mil diecisiete, por lo que los mismos se refieren a pagos anteriores que no le son reclamados por la parte actora y por tanto resultan intrascendentes para acreditar los pagos que se le reclaman.

Ahora bien y por lo que hace al tercer recibo de la cincuenta y nueve, los tres recibos de la foja sesenta y los tres de la foja sesenta y uno, así como el primero de la foja setenta y tres, se les niega valor probatorio en términos de los artículos 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, esto es así puesto que los mismos no contienen firma autógrafa, y por ello no pueden ser atribuidos a persona alguna o al pago del crédito del presente juicio, por lo anterior en nada le beneficia a la parte demandada para demostrar los extremos de sus excepciones.

En cuanto a los demás recibos que obran a foja treinta y tres; el segundo y tercero de la foja treinta y cuatro, de la treinta y cinco a la treinta y nueve; el primero y tercero de la foja cuarenta; de la foja cuarenta y uno a la cuarenta y seis; el primero y segundo de la foja cuarenta y siete; de la cuarenta y ocho a la cincuenta y ocho; el primero y segundo de la foja cincuenta y nueve; de la

sesenta y dos a la setenta y dos; el segundo de la foja setenta y tres; y los visibles a foja setenta y cuatro de los autos; se les niega valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues los mismos fueron expedidos por terceros ajenos al juicio de los cuales no quedó acreditado que estuvieran facultados para recibir los pagos correspondientes, e incluso algunos no contienen ni siquiera el nombre de quien los recibió pero la firma plasmada en éstos no corresponde a la del actor y por ende no pueden atribuírsele. De igual forma, cabe precisar que dichos recibos amparan períodos de pagos que no le son reclamados por la parte actora ya que del concepto se desprende que los pagos que realizó fueron abonados a mensualidades anteriores a aquella en la que realizó el pago, y pese a que fueron expedidos en el año dos mil dieciocho ello no abona para acreditar que realizó pagos posteriores al mes de noviembre de dos mil diecisiete ya que incluso se deduce que los pagos fueron realizados extemporáneamente, y no se aplicaron al mes en que estos se pagaron.

Documental en vía de informe, consistente en el informe rendido por el Mtro. Miguel Ángel Sosa Segundo, Jefe del Departamento de Control Escolar del **Instituto de Educación de Aguascalientes**, al cual 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 rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que no se encontraron antecedentes escolares y/o registro alguno en ningún ciclo escolar en esta entidad federativa a nombre de Xxxxx.

Presuncional y documental pública de 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.

Confesional expresa, consistente en todas y cada una de las confesiones expresas de la parte actora en su escrito de demanda, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto

por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que en fechas veinticinco de noviembre de dos mil once y veintitrés de agosto de dos mil trece, celebró en calidad de “deudora” con la parte actora contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria así como convenio modificadorio al referido contrato; que se obligó a pagar a la actora la cantidad señalada en un plazo de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de la firma del contrato de mutuo en mención, señalando un mes forzoso y el resto voluntario, quedando condicionado a lo señalado en la cláusula quinta del instrumento notarial número xxxxx, volumen xxxxx, otorgado ante la fe del notario público número xxxxx el licenciado Xxxxx; que aceptó que el capital mutuado causara un interés ordinario del uno por ciento mensual, pagadero por mensualidades vencidas los días veintisiete de cada mes, a partir de la firma de la escritura en mención, pagos que debían realizarse en el domicilio de la parte actora ubicado en calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad, o el lugar que el acreedor designara con posterioridad, precisamente en las fechas indicadas y sin necesidad de previo requerimiento; que aceptó que si los intereses no fueran cubiertos en el plazo pactado, es decir los días veintisiete de cada mes, por ese hecho y sin necesidad de interpelación judicial, el capital adeudado causaría un interés moratorio a razón del tres por ciento mensual sobre el capital dado en mutuo.

Con base en lo anterior, con las documentales públicas exhibidas como documentos fundatorios de su acción, consistente en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y el convenio modificadorio a este último, 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 y el convenio modificadorio 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 **Xxxxxx** haya dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, toda vez que 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.

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

1. Excepción de nulidad de contrato, la que hace consistir en el error como vicio de la voluntad de su parte que resulta en la lesión, o desproporción en las prestaciones y en el cual se le hizo por parte del Notario Público número xxxxx de los del Estado el licenciado **Xxxxxx**, quien favorece desproporcionalmente al actor al formular la modificación del contrato de mutuo con interés y garantía, que no se pactó en el contrato original tirado ante la fe del notario público número xxxxx de los del Estado, excepciones que se desprenden de la simple lectura de los dos contratos que presenta el actor como documentos fundatorios de la acción.

Excepción que resulta **improcedente**, pues la basa en el hecho de que el notario público que realizó las escrituras correspondientes al convenio modificatorio del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecario celebrado por las partes, omitió precisar que el inmueble materia de litis se encontraba hipotecado al cincuenta por ciento de los derechos del mismo; sin embargo esta Juzgadora considera que pese a que en el capítulo de antecedentes del convenio modificatorio que obra a fojas quince y dieciséis de autos, señala que en el instrumento notarial número xxxxx, volumen xxxxx, otorgado ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx del Estado, en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria *en la cláusula* sexta se hipotecó en primer lugar a favor de la acreedora el bien inmueble ubicado en el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, zona xxxxx, municipio de Aguascalientes, con la superficie medidas y colindancias que de ahí se desprenden; lo cierto es que ello se desvirtúa y no trasciende puesto que nada afectó ni varió los términos del contrato basal celebrado en fecha veinticinco de noviembre de dos mil once; ya que únicamente en los antecedentes se hizo una síntesis de lo pactado en el contrato a modificar, omitiendo precisar que únicamente se había hipotecado en ese instrumento notarial el cincuenta por ciento de los derechos de propiedad del inmueble ya referido; y lo que sin duda, no acarrea que se haya modificado la garantía otorgada inicialmente, e inclusive en la cláusula cuarta del convenio modificatorio las partes pactaron que ratificaban todas y cada una de las partes y cláusulas **no modificadas** del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria a que se refiere el antecedente primero del instrumento notarial, sin que del convenio se desprenda alguna modificación a la cláusula sexta de contrato inicial, la cual contiene la garantía otorgada por la hoy demandada, y que fue el **cincuenta por ciento de los derechos de propiedad** del inmueble ya referido; por tanto dicha cláusula quedó ratificada por no haber sido modificada en términos del convenio de fecha veintitrés de agosto de dos mil trece, y se reitera, que la omisión realizada en los antecedentes no acarrea que se

hayan modificado los términos de la garantía original otorgada por la demandada al firmar el contrato base de la acción.

Ahora bien, no soslaya esta Juzgadora, que la lesión según el artículo 14 del Código Civil del Estado, no se actualiza en el presente caso, pues la lesión se refiere a la *situación en la que alguno, explotando la suma ignorancia notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga*, sin que con las pruebas aportadas por su parte haya acreditado el lucro excesivo ocasionado por la falta de precisión en los antecedentes en lo relativo a la garantía hipotecaria que otorgó a la actora; y se reitera, que con la falta de esa precisión no se entienden modificados los términos del contrato inicial, y por ende tampoco se desprende que la parte actora se haya aprovechado de una situación de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, pues dicha omisión fue ocasionada por el notario público que realizó el convenio modificatorio, y en términos del artículo 1715 del Código Civil del Estado, las partes se obligaron en los términos que se desprenden del contrato base de la acción, pues incluso ratificaron las cláusulas no modificadas en el convenio modificatorio, de ahí lo improcedente de su excepción.

2. Falta de acción, la que hace consistir en que los hechos en los que pretende el actor fundar su acción son falsos.

Excepción que resulta **improcedente**, ya que la actora con las pruebas aportadas por su parte, acreditó los hechos en los cuales funda su acción, pues exhibió los documentos fundatorios a los cuales se les otorgó pleno valor probatorio, y por su parte, la demandada con las pruebas aportadas no acreditó los argumentos de sus excepciones como se verá en este capítulo de estudio de las mismas.

3. Ilícitud en el objeto del contrato, la que deriva de lo determinado por los Tribunales Colegiados de Circuito cuya fuente es el Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro VII, de fecha abril de dos mil doce, Tomo 2, Tesis I.3°.C.16C (10ª) página 1739, cuyo título es: **“HIPOTECA. LA ILICITUD EN EL**

OBJETO DEL CONTRATO PROVOCA SU NULIDAD, LA CUAL PUEDE SER PLANTEADA TANTO POR EL DEUDOR COMO POR UN TERCERO. (MODIFICACIÓN DE LA TESIS 1.3°,C705C), REGISTRO DIGITAL 2000580, TESIS AISLADA” (lo subrayado fue añadido por esta Juzgadora), la cual se tiene por aquí reproducida como si a la letra se insertase.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, lo anterior en virtud de que se trata de una tesis aislada la cual no resulta aplicable al presente caso, pues en primer término dicha tesis no es obligatoria para esta autoridad, conforme lo dispone el artículo 217 de la Ley de Amparo, aunado a que como ya se dijo, en el contrato basal celebrado por las partes se determinó exactamente el inmueble dado en garantía así como el porcentaje de propiedad que se hipotecó, es decir, el objeto materia de hipoteca fue claramente determinado y así fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y se reitera, que pese a que en los antecedentes del convenio modificatorio se omitió precisar que la hipoteca únicamente pesaba sobre el cincuenta por ciento de los derechos de propiedad de la demandada **Xxxxxx**, lo cierto es que la cláusula que establece el objeto materia de hipoteca no fue modificada en el convenio referido, por lo que la misma siguió surtiendo los mismos efectos legales, ya que el antecedente no es una cláusula obligacional del convenio, sino que se trata de una síntesis de lo pactado anteriormente por las partes, de ahí lo improcedente de la excepción opuesta, pues pretende basar la misma en que el objeto del contrato no se encuentra determinado o individualizado, pretendiendo la ilicitud del objeto del contrato.

4.- Excepción de nulidad del contrato modificatorio del inicial contrato de mutuo con garantía hipotecaria, la que consistir en el hecho de que del contrato se desprende que existió error, dolo, lesión, mala fe, como vicios del consentimiento en el contrato de mutuo base de la acción que presenta el actor, hace a la demandada caer en error al indicarle que firmara el convenio modificatorio y modificar en los antecedentes de tal convenio

modificatorio como antecedente esencialmente la garantía de dicho contrato lo cual lo hace nulo en cuanto a la garantía del mismo, así como tal acción se realizó de manera dolosa ya que se duplicó el costo de la garantía al propiciarse por el actor el error en el contrato modificatorio del original contrato de crédito hipotecario, lo cual desde luego da como consecuencia la lesión, es decir, el desproporcional beneficio asentado a favor del acreedor con total violación a cualquier principio de justicia, pero además el actor se ha conducido con mala fe hacia el contenido del contrato y hacia la demandada abusando de que no tiene mayor preparación académica que la educación primaria, y así como en la escritura tirada ante la fe del notario público número veintitrés del Estado, duplicó el beneficio del acreedor la garantía hipotecaria, pero además en la cláusula séptima del contrato de mutuo con garantía hipotecaria que modifica el original contrato se establece que las dos terceras partes del inmueble de su propiedad son sesenta mil pesos cuestión ésta que resulta falsa de toda falsedad ya que el valor aproximado de la finca de su propiedad lo es de un millón novecientos mil pesos. Contiene así mismo el contrato modificatorio cláusulas contrarias al derecho, concretamente el inciso IV de la cláusula séptima del contrato la cual resulta contraria a lo previsto por el Código Civil respecto del contrato de crédito hipotecario, lo cual hace tal cláusula nula. **Excepción que resulta improcedente por lo siguiente.**

Cabe señalar que para que proceda la nulidad de un contrato según el artículo 1676 del Código Civil debe ocurrir alguno de los siguientes supuestos:

- I.- Incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II.- Vicios del consentimiento;
- III.- Objeto o causa ilícitos;
- IV.- Si el consentimiento no se manifestó en la forma que la ley establece.

En primer lugar, la demandada señala que hubo error al celebrar el convenio modificatorio de fecha veintitrés de agosto de dos mil trece, y que esto es así puesto que en los antecedentes se

modificó la garantía que fue materia de hipoteca, lo que como ya ha quedado precisado anteriormente, en nada afecta lo pactado por las partes, ya que el apartado de antecedentes no forma parte del contenido obligacional del contrato, y en consecuencia al no haberse modificado la cláusula sexta del contrato basal que es la que contiene la garantía, se entiende que la garantía no fue modificada y sigue siendo el cincuenta por ciento de los derechos de propiedad del lote xxxxx, manzana xxxxx, zona xxxxx, municipio de Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias que del contrato base de la acción se desprenden; sin que con ello se entienda que hay un error en el objeto del contrato ya que no se pactó un cambio en la garantía otorgada en el convenio modificatorio.

Ahora bien, por lo que hace a la modificación de la cláusula primera, en el convenio modificatorio quedó asentado que la cantidad dada en mutuo a la demandada lo fue de cien mil pesos moneda nacional, y el notario público número xxxxx, el licenciado Xxxxx, quien fue el que tiró las escrituras respectivas, certificó y dio constancia de que leyó íntegramente en voz alta la escritura a los otorgantes, explicándoles su valor y consecuencias legales del contenido de la misma, y habiendo manifestando ante él su conformidad la firmaron en su presencia el día veintitrés de agosto del año dos mil trece, de lo que dio fe en dicho instrumento notarial respectivo; por lo anterior es que se entiende que en ese momento la demandada **Xxxxx** tuvo pleno conocimiento de las cláusulas modificadas y de lo que fue plasmado en el convenio referido, pues el error se refiere a una falsa apreciación de la realidad, y ésta tuvo pleno conocimiento de lo pactado puesto que el fedatario público les explicó el valor y consecuencias legales del contenido del instrumento público que celebraron.

Así mismo, la demandada señala que se duplicó el costo de la garantía con *dolo*, el cual según el artículo 1698 del Código Civil del Estado se refiere a toda aquella sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, por lo que en todo caso la parte demandada tenía

que demostrar el *dolo* con el que dice que se condujo la parte actora; sin embargo no se demostró con las pruebas aportadas por la demandada, que el actor **Xxxxxx** haya actuado con dolo para modificar la cláusula primera del contrato basal, pues como ya ha quedado precisado, la propia demandada aceptó y firmó el contrato ante el fedatario público que le explicó las consecuencias legales de lo pactado; en consecuencia al haber aceptado la propia demandada la modificación a la cantidad mutuada, debe entenderse que no existe lesión pues tampoco quedó acreditado el lucro excesivo a favor de la parte actora, ya que incluso señala la cláusula primera del convenio modificatorio referido, que la cantidad fue entregada a la fecha de firma del contrato e incluso la deudora manifestó que no tenía necesidad urgente de préstamo, y en tanto la demandada dispuso de una cantidad determinada por medio de un contrato de mutuo, y es evidente que si ella misma dispuso de esa cantidad no puede alegar *lesión* pues aceptó los términos en que fue realizado el contrato y dispuso del dinero que la parte actora le otorgó en mutuo, y por ende se encuentra obligada a devolver la cantidad que le fue entregada.

De igual forma, cabe precisar que la *mala fe* se refiere a la disimulación del error en uno de los contratantes una vez conocido el mismo; por lo que los argumentos en que señala que el actor actuó con *mala fe* hacia el contenido del contrato pues su preparación académica es de educación primaria, no son tendientes a acreditar que haya habido mala fe por parte del actor al celebrar el contrato, pues en los apartados de generales de los multicitados instrumentos notariales, la demandada manifestó tener ocupación de comerciante, por lo que el alegar que su preparación académica es menor a la del actor y que por ende éste último actuó de mala fe es a todas luces improcedente en virtud de que le fueron explicadas las consecuencias legales de las cláusulas pactadas, y ello no la exenta de cumplir con las obligaciones que adquirió al celebrar el contrato base de la acción y el convenio modificatorio de éste, de ahí lo improcedentes de sus argumentos.

En cuanto a que en la cláusula séptima del contrato de mutuo con garantía hipotecaria se establece que el valor que servirá de postura legal será la cantidad de sesenta mil pesos moneda nacional, por ser las dos terceras partes del valor del inmueble, dichos argumentos también resultan improcedentes, ya que en todo caso dentro del procedimiento de ejecución deberá procederse en términos de lo dispuesto por los artículos 480 y 481 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues para efectos de remate no son las partes las que fijan el precio, sino que deberá ser un perito nombrado por las partes o en su caso el Instituto Catastral del Estado, de acuerdo a las reglas contenidas en el código adjetivo civil.

Finalmente y en cuanto a que el contrato modificatorio establece cláusulas contrarias al derecho, concretamente el inciso IV de la cláusula séptima del contrato lo cual hace tal cláusula nula; también resulta improcedente, ya que lo relativo a la toma de posesión y adjudicación, deberá determinarse hasta el período de ejecución de sentencia de conformidad con lo que dispone la ley del procedimiento, y no con base en lo señalado por las partes.

Por todo lo anterior, se concluye que no quedó acreditado ninguno de los elementos expuestos por la parte actora para declarar la nulidad del contrato base de la acción, por ende es que su excepción resulta improcedente.

5.- La que se deriva de la contestación al punto de hechos número dos, la que hace consistir en que tiene como grado de escolaridad hasta la educación primaria terminada, con lo cual desde luego tiene ignorancia absoluta de casi todos los términos legales que se contienen en los contratos, dada su precaria preparación y lo complicado del lenguaje jurídico manejado por el notario, haciendo notar a esta autoridad que la parte actora (el prestamista) licenciado **Xxxxxx**, manifiesta tener como grado de escolaridad una licenciatura lo cual acentúa todavía más la desproporción en prestaciones de los dos convenios que ahora presenta como fundatorios de la acción pero más aún el abuso que está haciendo de su notoria ignorancia respecto de los

temas jurídicos la cual desde luego fue utilizada por el ahora actor para perjudicar patrimonialmente a la demandada cambiando sustancialmente la garantía hipotecaria en el segundo de los contrato o sea el modificadorio de las obligaciones de ambas partes, tal y como se probará en su momento procesal oportuno.

Excepción que resulta infundada e improcedente.

Lo anterior es así, puesto a que el grado de escolaridad no es una causa determinante para presumir que existe desproporcionalidad en el contrato, ya que en primer lugar, la demandada señala tener una educación primaria y se entiende que sabe leer y escribir, pues no se manifestó lo contrario en la contestación de demanda ni en los documentos fundatorios de la acción; y en segundo lugar en ambos instrumentos notariales exhibidos por la parte actora, el fedatario público dio fe de que leyeron íntegramente a los otorgantes, explicándoles el valor y la fuerza legal del contenido, y conformes con ello las partes ratificaron y firmaron ante la presencia del fedatario el instrumento público respectivo, documentos que gozan de pleno valor probatorio según el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Finalmente, la ignorancia que alega tener en términos jurídicos no la excusa del cumplimiento de sus obligaciones, pues en esos términos se obligó y así aceptó firmar el contrato basal, por lo que en términos del artículo 1715 del Código Civil y según el principio de autonomía de las partes, quedaron obligadas las partes al cumplimiento de lo pactado.

No soslaya esta Juzgadora que del informe rendido por el Instituto de Educación de Aguascalientes se desprende que no se encontraron antecedentes escolares o registro alguno en ningún ciclo escolar a nombre de la demandada, sin que pase desapercibido que la demandada alegó tener educación primaria, por lo que en ese sentido resulta incongruente lo manifestado por la demandada, es decir, sí cuenta con instrucción y no está demostrado que por su preparación académica se le colocara en desventaja frente al actor.

6. La que se desprende de la contestación al punto de hechos número tres, toda vez que se obligó a liquidar intereses, los cuales se han estado cubriendo de modo puntual, aclarando que liquidó los intereses hasta el mes de *mayo del año dos mil diecinueve*, fecha en la que dejó de pagar ya que se percató de que los recibos de pago de intereses contienen lesión en su agravio, que le entregaba los intereses en su oficina ubicada primeramente en calle Xxxxx número xxxxx en la colonia Xxxxx, de esta ciudad, antes de llegar al convenio modificadorio del crédito y después de modificar el contrato acudía a pagar al despacho del prestamista ubicado en la calle o le entregaba el dinero al cobrador que le mandaba el actor, aclarando que los recibos casi siempre tenían por conceptos leyendas como las siguientes; “intereses no hipotecarios”, “honorarios por consultoría” “mutuo con garantía impotecario (sic)”, y diversas leyendas que casi nunca son coincidentes con el verdadero concepto de pago de los pagos que realizó, y los cuales eran recibidos por diversas personas e incluso en algunos no firmó persona alguna, diciéndole el acreedor que no se preocupara que él los tomaría a cuenta por lo que en fecha veintisiete de febrero de dos mil diecisiete decidió liquidar todo el saldo del crédito hipotecario cosa que así hizo, recibiendo el saldo al crédito la señorita Xxxxx, y expidiéndole recibo correspondiente en el que consta que liquidó el saldo del crédito hipotecario, y que sin embargo el acreedor seguía cobrándole intereses ya que le decía que tenía además una letra de cambio por sesenta mil pesos moneda nacional a su cargo que se firmó en garantía del pago del primer contrato del crédito y la cual le prometió regresarle en cuanto liquidara todos los intereses causados hasta el día en que liquidó el crédito, razón por la cual siguió pagando dichos intereses. **Excepción que resulta improcedente.**

Esto es así, toda vez que como ya quedó expuesto, la parte demandada no acreditó haber realizado pagos posteriores al mes de noviembre de dos mil diecisiete, puesto que con los recibos que exhibió al dar contestación a la demanda no acreditó dicha cuestión, de igual forma de los mismos tampoco se desprende que

haya realizado el pago del crédito como lo señaló, ni ofreció ninguna otra prueba para acreditarlo. Tampoco con las pruebas que aportó probó la existencia de una letra por la cantidad de sesenta mil pesos como lo señala.

En cuanto a los conceptos de los recibos, sus argumentos resultan improcedentes, ya que con ninguna de las pruebas aportadas por la demandada se acreditó que los pagos que amparan los mismos hayan sido efectivamente aplicados al crédito, pues era a su parte a quien correspondía acreditar haber hecho en tiempo y forma los pagos de mérito, y en todo caso correspondía a a su parte aceptar los recibos de pago correctamente descritos, para que no quepa lugar a duda de qué es el concepto que se está cubriendo y quién lo recibe, pues es su derecho que le sean entregados los recibos de pago sin embargo también es su obligación verificar que éstos estén correctamente redactados, y toda vez que no acreditó la relación de los recibos a los que se les negó valor probatorio, con el presente asunto, resultan improcedentes sus argumentos.

Finalmente, tampoco acreditó la demandada con ninguna de sus pruebas que en fecha veintisiete de febrero de dos mil diecisiete haya liquidado el saldo del crédito hipotecario, pues de los recibos que obra en autos no se advierte dicha cuestión ya que si señala que una señorita de nombre Xxxxx le recibió el dinero y le expidió el recibo correspondiente debió ofrecerlo al momento de dar contestación o en su caso ofrecer algún otro medio de prueba idóneo para acreditar haber cubierto el pago que señala y que tal persona se encontraba facultada para recibirlo; ya que también resulta incongruente que hubiese seguido pagado intereses por un crédito que señala ya haber liquidado, puesto que éstos se generan sobre el saldo insoluto, y de no existir un saldo lo procedente sería la cesación en el pago de intereses ordinario; y en lo relativo a la letra de cambio que menciona, tampoco quedó acreditado en autos que ello se haya pactado entre las partes o que se haya firmado dicho documento, de ahí lo improcedente de su excepción.

7. La que se desprende de la contestación al hecho cuatro de los de la demanda, que hace consistir en que ya no adeuda a la fecha cantidad alguna por concepto alguno al actor.

Excepción que resulta improcedente.

Esto es así, ya que como ya quedó precisado anteriormente, la demandada no acreditó encontrarse al corriente en el pago de sus obligaciones, pues los recibos exhibidos por su parte en nada le beneficiaron para acreditar los extremos de sus excepciones, y más aún, tampoco acreditó haber realizado el pago del capital dado en mutuo pues no exhibió el recibo que dice le fue expedido cuando liquidó el crédito correspondiente.

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 para el pago del crédito que garantiza se encuentra **vencido**.

Se declara que la parte actora sí probó su acción de **cumplimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, y la demandada **Xxxxxx** no acreditó sus excepciones.

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

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a pagar a la parte actora la cantidad de **cien mil pesos moneda nacional**, como suerte principal.

Se condena a **Xxxxxx** al pago de **intereses ordinarios** a razón del uno por ciento mensual, sobre el saldo insoluto generados a partir del día veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, 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 tres por ciento mensual sobre el saldo insoluto, generados a partir del treinta de noviembre de dos mil

diecisiete, y hasta el pago total del adeudo; cuantía que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, pues en la cláusula tercera del convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria las partes pactaron que los intereses moratorios se generarían siempre que se pagaran después de los días treinta de cada mes.

Ahora bien, cabe hacer mención 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 reclamados por la actora en su escrito inicial de demanda, *en lo individual*, no resultan usureros, toda vez que se reclaman por intereses ordinarios el doce por ciento anual y de igual forma por los intereses moratorios el treinta y seis 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.

No se hace especial condena respecto de la prestación marcada con la letra e) puesto que dicha prestación es oscura en su redacción, pues la parte actora debe narrar con claridad las prestaciones que reclama, siendo que en la misma pretende reclamar el cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del contrato, sin especificar en qué consiste el cumplimiento de cada una, puesto que del contenido del contrato base de la acción se desprenden diversas cargas para ambas partes, por lo que las mismas deben ser especificadas a efectos de que en su caso la parte demandada se encuentre en aptitud de controvertir sobre el cumplimiento de las mismas.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la demandada **Xxxxxx** a pagar a favor de la actora los gastos y costas del juicio, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

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

SEGUNDO. Se declara que la parte actora sí probó su acción de **cumplimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, y la demandada **Xxxxxx** no acreditó sus excepciones.

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

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a pagar a la parte actora la cantidad de **cien mil pesos moneda nacional**, como suerte principal.

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

SÉPTIMO. No se hace especial condena respecto de la prestación marcada con la letra e).

OCTAVO. Se condena a la demandada a pagar a la actora los gastos y costas del juicio, cuantía que será regulada en ejecución de sentencia.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. 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 PRIMERO. 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 BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ**. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **dieciocho de junio de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

Adriana S.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0704/2020) dictada en (diecisiete de junio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (treinta y ocho) 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 escrituras públicas, datos de notario público, datos de inscripción del Registro Público de la Propiedad, datos de ubicación e identificación de inmuebles,

nombre de terceros ajenos al juicio, 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 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.