

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintidós de marzo de dos mil veintiuno**.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0958/2014**, relativo al juicio **hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria promovió **XXXXXX**, por conducto de su administrador único el licenciado **XXXXX**, en contra de **XXXXXX**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

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

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente."

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

III. La parte actora, **XXXXXX** demandó de **XXXXXX**, las siguientes prestaciones:

"a).- Para que por Sentencia se declare la terminación, del Contrato de CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre mi representada y el ahora

demandado **xxxxx**, en fecha seis de marzo de dos mil trece, mismo que consta en la escritura pública número **xxxxx**, volumen **xxxxx**, otorgado ante la fe del Notario Público número **xxxxx** de los del Estado **xxxxx**, inscrito ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad, bajo el número **xxxxx**, libro **xxxxx**, de la Sección Segunda, del Municipio de Aguascalientes, en fecha once de marzo de dos mil trece, documento que se anexa como fundatorio de la Acción.

b). Para que por Sentencia, se condene al demandado a la devolución y pago de la cantidad de **\$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de suerte principal que constituye la cantidad otorgada en CRÉDITO al demandado.

c). Para por Sentencia, se condene al demandado, al pago de la cantidad que resulte por concepto de INTERESES ORDINARIOS no pagados a mi representada, a razón del 18% (DIECIOCHO POR CIENTO) anual, más el Impuesto al Valor Agregado, a partir del día SEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE y hasta la total liquidación del adeudo.

d). Para que por Sentencia, se condene al demandado al pago de INTERESES MORATORIOS, a razón del 72% (SETENTA Y DOS POR CIENTO) anual, más el Impuesto al Valor Agregado de los mismos, a partir del SIETE DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE, fecha desde la cual incurrió en mora el demandado más los que se sigan generando por el presente concepto, hasta la total liquidación del adeudo.

e). Para que por Sentencia, se decrete la ejecución de la Hipoteca constituida a favor de mi representada, conforme con lo pactado dentro de la cláusula DÉCIMA del contrato base de la acción, estableciéndose que se podrá realizar a favor de mi representada, **si a su derecho conviene**, la adjudicación directa del bien otorgado en garantía, sin necesidad de venta judicial, o en su defecto, que el mismo sea sacado a remate, para que con su producto se proceda al pago de las prestaciones reclamadas dentro de la presente demanda.

f). Para que por sentencia, se condene a que, todo pago o abono que realice el demandado, se aplique primeramente al pago de los intereses vencidos e impuestos y después de cubiertos los mismos, se aplique a la suerte principal, hasta la total liquidación del capital y accesorios, de conformidad con lo convenido dentro de la cláusula QUINTA del contrato base de la acción, en relación con el artículo 1965 del Código Civil vigente en el Estado.

*g).- Para que por sentencia, se condene al demandado a que, una vez sacado a remate el bien dado en garantía, entregue el inmueble dentro de los tres días siguientes a la aprobación del remate, así como a firmar las escrituras de adjudicación correspondientes y, en caso de incumplir con lo anterior, a pagar un **3% (TRES POR CIENTO)** mensual, sobre el precio del valor de la adjudicación del bien, el que deberá ser rebajado del sobrante resultante del remate, después de cubrirse, ampliar la garantía sobre otros bienes del demandado, de acuerdo con lo pactado en las cláusulas NOVENA y DECIMA PRIMERA del contrato base de la acción, en relación con lo establecido en el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.*

*h).- Para que por sentencia, se condene a la parte demandada, al pago de GASTOS E IMPUESTOS que se derivaron tanto de la formalización del instrumento público anexo como fundatorio de la acción, así como de las comisiones, honorarios, derechos e impuestos tanto Federales, como Estatales y Municipales, originados de la celebración del contrato, **así como de su cumplimiento, de los gastos y derechos que derivan de su inscripción y cancelación, saó como los gastos de ejecución,** de conformidad con lo pactado dentro de la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria base de la acción, en virtud de que el demandado ha dado causa y motivo para la reclamación de los mismos.*

i).- Para que por sentencia, se condene al demandado, al pago de los GASTOS Y COSTAS que se originen con la tramitación del presente juicio, en virtud de haber dado causa y motivo, por haber faltado al cumplimiento de su obligación, dando motivo para la reclamación judicial del contrato de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria que se demanda, por haber faltado al cumplimiento de su obligación, dando motivo para la reclamación judicial del contrato de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria que se demanda, por estar así previsto en el artículo 1989 del Código Civil vigente en el Estado.”

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

El demandado **XXXXXX**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, no obstante que fue debidamente emplazado mediante la publicación de edictos.

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 Undécimo 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 con anterioridad, 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 el primer testimonio de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, pasada ante la fe del

notario público número xxxxx de los del estado, licenciado Xxxxx, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número xxxxx, del libro xxxxx, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, en fecha once de marzo de dos mil trece, mismo que obra agregado a fojas de la veintisiete a la treinta y siete de los autos, por haberse acompañado al escrito inicial de demanda, el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; por haber sido expedido por un fedatario público el cual en ejercicio de sus funciones cuenta con fe pública.

Ahora bien, en la cláusula décima primera del mencionado instrumento notarial, la parte demandada, en garantía del pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y accesorios materia del contrato, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del mismo, de la ley o de resoluciones judiciales, constituyó hipoteca en primer lugar a favor de xxxxx respecto de la casa habitación edificada sobre el lote xxxxx, interior xxxxx, de la manzana xxxxx, del xxxxx, ubicado en xxxxx número xxxxx en el fraccionamiento xxxxx, de esta ciudad, con una superficie de ciento cuarenta y uno punto sesenta metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se desprenden del citado contrato.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 519 del Código Procesal Civil.

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 se haya cumplido o deba anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

De acuerdo con la cláusula primera del contrato base de la acción, la parte actora otorgó un crédito simple con interés y garantía hipotecaria a la hoy demandada por la cantidad de cuatrocientos mil pesos moneda nacional, la cual ha sido entregada en su integridad y a su entera satisfacción al momento de la firma del contrato, haciendo éste las veces de recibo y comprobante más amplio que en derecho proceda.

De conformidad con la cláusula segunda del referido contrato, la demandada se obligó a devolver a la parte actora el capital

recibido en crédito en un plazo de un año contado a partir de la fecha de la firma del contrato.

Conforme lo pactado en la cláusula tercera, las partes convinieron que el contrato causaría un interés anual del dieciocho por ciento, más el Impuesto al Valor Agregado, los cuales se calcularían sobre saldos insolutos, comenzando a generarse a partir de la firma del contrato, y pagaderos por mes transcurrido.

Además, las partes pactaron que a partir de que se terminara el plazo antes señalado o a partir del mes que la ahora demandada dejara de pagar los intereses ordinarios, se causaría un interés moratorio anual a razón del setenta y dos por ciento, más el Impuesto al Valor Agregado, los cuales se calcularían de manera diaria, sobre el saldo insoluto, durante el tiempo que se prolongue la mora y hasta que se ponga al corriente o se realice la liquidación total del adeudo, lo anterior conforme lo pactado en la cláusula cuarta del contrato base de la acción.

Ahora bien, la parte actora en el hecho marcado con el número siete de su escrito inicial de demanda, señala que la ahora demandada no ha cumplido desde el seis de octubre de dos mil trece.

En esa tesitura, tomando en cuenta que como ha quedado establecido, en términos de la cláusula segunda del contrato base de la acción, la demandada se obligó a devolver el capital recibido en el contrato en un plazo de un año contado a partir de la firma de contrato, 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 veintitrés de junio de dos mil catorce) 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 incumpliendo desde el mes de octubre de dos mil trece, 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:

Documental Pública, consistente en el testimonio notarial número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha seis de marzo del año dos mil trece, pasada ante la fe del licenciado xxxxx, notario público número xxxxx de los del Estado, relativo al contrato de crédito simple con

intereses y garantía hipotecaria, a la que se le concede valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, y la cual ya fue analizada con anterioridad.

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

Cabe hacer mención que la parte actora acompañó a su escrito de demanda diversos documentos que obran a fojas de la diez a la veintiséis de autos, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar esos documentos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base, así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que*

reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

Por lo anterior, además de las pruebas que ya fueron valoradas por haber sido ofrecidas, se valoran de igual forma los siguientes documentos, que como ya se mencionó fueron acompañados al escrito de demanda:

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, otorgada ante la fe del licenciado xxxxx en su calidad de notario público número xxxxx de los del Estado, 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 la constitución de la sociedad anónima de capital variable denominada xxxxx y con la cual se acredita la existencia de la persona jurídica que conforma la hoy parte actora, así como la designación como administrador único de la sociedad en comento a xxxxx.

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, otorgada ante la fe del licenciado xxxxx en su calidad de notario público número xxxxx de los del Estado, 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 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada xxxxx en la cual se pactó entre otras cosas el cambio del régimen jurídico a xxxxx.

Ahora bien, al relacionar entre sí las probanzas que han quedado precisadas tal y como lo exige el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atento al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que se logró probar la celebración del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus

pretensiones, así como que el plazo otorgado en el contrato base de la acción para el pago de la cantidad dada en préstamo a la fecha de la presentación de la demanda había fenecido, sin que el demandado **XXXXXX** haya dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, toda vez que no contestó la demanda y por lo tanto, no acreditó haber realizado el pago de las amortizaciones mensuales que la parte actora reclama, en el tiempo y la forma convenida en el referido contrato base de la acción, ni acreditó haber hecho la devolución del capital adeudado 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. En tal orden de ideas, se declara vencido el plazo concedido para el pago en el contrato de crédito simple con intereses y garantía hipotecaria que celebraron las partes en fecha seis de marzo de dos mil trece.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a pagar a favor de la parte actora la cantidad de **cuatrocientos mil pesos moneda nacional**, por concepto de capital insoluto.

Se condena al demandado **XXXXXX** al pago de intereses ordinarios a razón del dieciocho por ciento anual más el Impuesto al Valor Agregado generados desde el seis de octubre de dos mil trece, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón del treinta y siete por ciento anual, más el Impuesto al Valor Agregado, generados desde el seis de octubre de dos

mil trece, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

No soslaya esta Juzgadora que del contenido del artículo 2266 del Código Civil del Estado, se desprende que el interés convencional fijado por los contratantes no podrá exceder del treinta y siete por ciento anual, por lo que en ejercicio del control de convencionalidad esta Juzgadora se avoca a reducir la tasa moratoria pactada en el contrato base de la acción al máximo legal permitido, a efecto de que su condena resulte igualmente apegada a derecho.

Ahora bien, 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, en base a 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, 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.

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 reclamados por la actora en su escrito inicial de demanda, **no resultan usureros**, toda vez que se piden por intereses ordinarios el dieciocho por ciento anual, y por lo que hace a los intereses moratorios los mismos fueron regulados al treinta y siete por ciento anual, lo que de ninguna manera sobrepasa el máximo por ciento anual establecido en el artículo 2266 del Código Civil – que ha servido

de base para fijar una tasa no usuraria de intereses, a pesar de que el contrato celebrado entre las partes tiene naturaleza mercantil-, dado que en esta materia no se ha establecido un tope específico para determinar el rango de usura, pues éste precepto simplemente 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, y en el presente caso los intereses condenados no sobrepasan dicha disposición, por lo que la condena de los mismos resulta acogida a derecho.

Se declara que los pagos que realice la parte demandada ~~xxxxxx~~, se aplicarán al pago en primer lugar de intereses vencidos e impuestos y después de cubiertos los mismos, se aplicará al capital, hasta la total liquidación del capital y accesorios, en términos de la cláusula quinta del contrato base de la acción.

Por lo que se refiere a las prestaciones marcadas con los incisos e) y g), como es una cuestión relativa a la ejecución de sentencia, por lo que le corresponde el procedimiento a seguir para el remate, entrega del bien al adjudicatario y otorgamiento de firmas, luego entonces, su tramitación se encuentra prevista en las reglas de ejecución contempladas al respecto en el capítulo de los remates y en el Código de Procedimientos Civiles del Estado, y por lo que se refiere al pago de la penalización del tres por ciento mensual si no cumple con la entrega del inmueble y la escrituración respectiva al adjudicatario, se estima improcedente condenar a la parte demandada por ese pago, en la medida de que ese pacto se estableció de manera general, por lo que la suscrita juez ~~co~~ considera que es violatorio de las leyes del procedimiento, y la voluntad de las partes, no puede eximir la observancia de la ley, por lo que no se puede renunciar derechos privados cuando afectan al interés público y las normas procesales son de orden público, por lo que se ~~as~~uelve a la parte demandada del pago de la prestación señalada, al igual que de la adjudicación directa a que se hace mención en la prestación e), por las mismas razones.

Así mismo en cuanto a la última parte de la prestación g), que se desprende la reclamación consistente en que se condene a la parte demandada, para el caso de que no se alcance a cubrir el adeudo conforme al contrato, con el producto del inmueble hipotecado, se amplíe la garantía y embargo en otros bienes del deudor; al respecto,

se estima que es improcedente determinar en este momento que en caso de que no se pague todo el adeudo con el producto del bien hipotecado, se determinará ampliación de embargo, tomando en consideración que la parte demandada ha sido condenada al pago de las prestaciones señaladas anteriormente, y conforme al artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado, procede el remate del bien hipotecado para el pago del adeudo, además de que la solicitud de condena se basa en suposiciones, reiterándose que en esta sentencia se ha determinado el adeudo a cargo de la demandada.

A mayor abundamiento, debe decirse, que si la parte actora intentó un juicio en una vía especial, la hipotecaria, procedimiento que tiene como finalidad, el remate de la garantía otorgada como hipoteca, y en todo caso, si el demandante deseaba la ampliación de embargo, debió promover juicio en una vía que le permitiera la ampliación del embargo.

Además, conforme al artículo 17 Constitucional, los procedimientos deben tramitarse cumpliendo con las formalidades que para cada uno se prevé en la legislación aplicable, y se reitera del capítulo relativo a la tramitación del juicio especial hipotecario, no contempla la ampliación de un embargo si el producto del remate resultara insuficiente para el pago del adeudo.

Se absuelve a la demandada de la prestación del inciso h), esto es, al pago de gastos e impuestos que se derivaron de las comisiones, honorarios, derechos e impuestos tanto federales como estatales y municipales, originados por motivo del incumplimiento del contrato base de la acción; así como de los gastos y derechos que derivan tanto de su inscripción como de su cancelación y de los gastos de ejecución, por virtud de que el actor omite precisar en qué consisten los pagos por los conceptos señalados, esto es, debió señalar lo que se originó de adeudo por lo antes mencionado; habida cuenta, que no se especifica su monto, para que en su caso, la parte demandada estuviera en posibilidad de controvertirlo; no obstante, cualquier impuesto o derecho que en su caso llegara a actualizarse en contra de la parte demandada, conforme a disposición legal aplicable, operará desde luego, conforme a derecho.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo Civil, se condena a la parte demandada a pagarle a la parte actora, respecto a las prestaciones que fueron declaradas

procedentes, las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal 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.

Si bien es cierto la parte actora no acreditó la procedencia de la totalidad de las prestaciones reclamadas y por lo tanto de conformidad con el artículo 128 primer párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le debería condenar a pagar a la demandada respecto de las prestaciones que fueron improcedentes, los gastos y costas de juicio, sin embargo, la parte demandada no compareció al presente juicio, por lo que no erogó ningún gasto por la tramitación del mismo.

En consecuencia, de lo anterior, sáquese a remate el inmueble sujeto a hipoteca, con su producto páguese al acreedor si los deudores no lo hicieran dentro del término de Ley, de conformidad con el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 1º 2º, 79 Fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 Fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

SEGUNDO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria y en ella la parte actora **XXXXXX** probó los hechos constitutivos de su acción real hipotecaria, en tanto que el demandado **XXXXXX**, no contestó la demanda.

TERCERO. Se declara vencido el plazo concedido para el pago del crédito otorgado en el contrato base de la acción, celebrado por las partes el seis de marzo de dos mil trece.

CUARTO. Se condena a la demandada al pago a favor de **XXXXXX**, de la cantidad de **cuatrocientos mil pesos moneda nacional**, por concepto de capital insoluto.

QUINTO. Se condena al demandado **XXXXXX** al pago de intereses ordinarios a razón del dieciocho por ciento anual generados desde el seis de octubre de dos mil trece, más el Impuesto al Valor

Agregado, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

SSEXTO. Se condena al demandado **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón del treinta y siete por ciento anual, más el Impuesto al Valor Agregado, generados desde el seis de octubre de dos mil trece, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se declara que los pagos que realice la parte demandada **XXXXXX**, se aplicarán al pago en primer lugar de intereses vencidos e impuestos y después de cubiertos los mismos, se aplicará al capital, hasta la total liquidación del capital y accesorios, en términos de la cláusula quinta del contrato base de la acción.

OCTAVO. Se declaran improcedentes las prestaciones de los incisos e), g) y h), por las razones expuestas en la presente sentencia, así como la adjudicación directa que se solicita en la prestación g).

NOVENO. Se condena a la parte demandada a pagarle a la parte actora, respecto a las prestaciones que fueron declaradas procedentes, las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

DÉCIMO. Hágase trance y remate de lo hipotecado respecto **del inmueble materia del juicio, y con el producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.**

DÉCIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S Í definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA,**

por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ**, que autoriza. Doy fe.

La licenciada **BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ**, secretaria de acuerdos, hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha **veintitrés de marzo de dos mil veintiuno**.- Conste.

Adriana S.

La licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretario de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0958/2014) dictada en (veintidós de marzo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil en el Estado), constante de (diecinueve) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad con 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, el de sus representantes legales, sus domicilios, datos de escrituras públicas, datos de inscripción, nombres de notarios, 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.