



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos, a veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **255/2017** de la Primera Secretaría, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su Apoderado Legal, quien a su vez cedió la titularidad de los derechos litigiosos a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; y,

R E S U L T A N D O S:

1. Por oficio 772, la Juez Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, remitió el escrito registrado con el folio 677, en atención a que se desechó de plano la demanda de cuenta por ser notoriamente incompetente por razón de territorio; por lo que tocó conocer a este Juzgado respecto del presente asunto, mismo que se registró con el folio 803, a través del cual, compareció [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su Apoderado Legal, promoviendo la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED]. Manifestando como hechos los

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2. Por acuerdo de cuatro de mayo de dos mil diecisiete, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED], para que, en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda iniciada en su contra, además refirieran si aceptaban el cargo de depositario judicial; se ordenó expedir la cédula hipotecaria; por otro lado, se requirió a las partes para que designaran perito valuador; por último, se designó al Licenciado Aurelio Toledo Velasco, como perito de este Juzgado.

3. En auto del ocho de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por reconocida la personalidad de la cesionaria [REDACTED], [REDACTED], por conducto de su Apoderada Legal Licenciada [REDACTED], en virtud de que adquirió la titularidad de los derechos litigiosos que pertenecían a [REDACTED], [REDACTED], sobre el presente asunto.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

4. Mediante auto del nueve de noviembre de dos mil veinte, en virtud de que el inmueble se encontraba deshabitado, a fin de que no fuera vandalizado o saqueado, se instruyó al Actuario de la adscripción para que pusiera en posesión material del mismo a la parte actora, lo cual se realizó el trece del citado mes y año.

5. El siete de mayo de dos mil veintiuno, se emplazó a juicio a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de quien dijo ser [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], habitante del domicilio, ante el caso omiso de los buscados al previo citatorio, a quienes por auto del veinte del mismo mes y año, se les tuvo por perdido su derecho para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, en virtud de no haberlo hecho en el término concedido; en consecuencia, se ordenó que las posteriores notificaciones aún las de carácter personal, se les realizaran a través del Boletín Judicial, por último, se turnaron las presentes actuaciones para emitir la sentencia definitiva respectiva, la cual se realiza al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, toda vez que se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, en virtud de que el inmueble otorgado en garantía se ubica en el [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas, que refiere:

“COMPETENCIA POR SUMISIÓN EXPRESA. PARA LA VALIDEZ DEL PACTO RELATIVO, BASTA QUE SE INDIQUE EXPRESAMENTE EL TRIBUNAL AL QUE SE SOMETEN LAS PARTES, AUN CUANDO SÓLO UNA DE ELLAS RENUNCIE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE.¹ Conforme a los artículos 1090, 1093 y 1104 del Código de Comercio, toda demanda debe interponerse ante Juez competente, que es aquel a quien las partes se hubieren sometido expresa o tácitamente, y para que se configure válidamente esa sumisión expresa, es

¹ Época: Décima Época Registro: 2014979 Instancia: Plenos de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 45, Agosto de 2017, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: PC.III.C. J/33 C (10a.) Página: 1627



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

necesario que los contratantes designen expresamente el tribunal competente, entre las opciones que previó el legislador en el artículo 1093 indicado, a saber: a) el del domicilio de alguna de las partes; b) el del lugar del cumplimiento de alguna de las obligaciones; o c) el de la ubicación de la cosa; y que exista la voluntad de los contratantes de renunciar al fuero que la ley les concede. Sin embargo, no se trata de actos independientes y desvinculados uno de otro, debido a que el sometimiento a la competencia de un tribunal distinto al legalmente previsto deriva, en esencia, del señalamiento de otro, lo que requiere la renuncia al fuero que por ley inicialmente correspondía a las partes. En ese orden de ideas, para que el pacto de sumisión expresa resulte eficaz, basta que las partes en forma clara y terminante precisen ante qué tribunal se someterán para el caso de que sobrevenga entre ellas una controversia, aun cuando en la cláusula correspondiente la renuncia sólo se refiera al contratante que no se encuentra, por lo menos, en alguno de los supuestos que fija el artículo 1093 citado.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE

RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.² El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de

² Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos del artículo 623 del Código Civil del Estado, porque este asunto versa sobre el pago de diversas cantidades derivadas del contrato de crédito con garantía hipotecaria.

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

"LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."³ La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que

³ Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Así también, es dable establecer que el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cedió los derechos litigiosos a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como se desprende del instrumento [REDACTED] [REDACTED], Libro [REDACTED], del doce de enero de dos mil seis, ante la fe del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; quien a su vez los cedió a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como se advierte de la copia certificada de la escritura pública [REDACTED] [REDACTED], descrita en el párrafo que antecede.

Asimismo se encuentra glosada copia certificada del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su Apoderado Legal y por otra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con el consentimiento de su esposa [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mismo que consta en la copia certificada del contrato número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], expedida por el Notario Público número 211, de la Ciudad de México, de fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete.

Documentales públicas a las cuales se les otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita la personalidad de la Licenciada [REDACTED], como Apoderada de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], para poner en movimiento este órgano jurisdiccional.

IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En el presente juicio fue declarada la no oposición de la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] al omitir dar contestación a la demanda incoada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazados y notificados de la misma, consecuentemente se procede a analizar la acción ejercitada por [REDACTED], [REDACTED], a través de su Apoderada Legal Licenciada [REDACTED].

Ahora bien, los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario, establecidos en los numerales 623 y 624 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, se encuentran colmados, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la copia certificada del contrato número [REDACTED], expedida por el [REDACTED], de fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete, donde se encuentra glosado el contrato de otorgamiento de crédito con



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte el [REDACTED] y por otra [REDACTED] con el consentimiento de [REDACTED].

Debiendo señalar que el [REDACTED] cedió los derechos litigiosos a [REDACTED], como se desprende del instrumento [REDACTED], Libro [REDACTED], del doce de enero de dos mil seis, ante la fe del [REDACTED]; quien a su vez los cedió a [REDACTED], como se advierte de copia certificada de la escritura pública [REDACTED], Volumen [REDACTED], Página [REDACTED], ante la fe del [REDACTED].

Por otra parte, obra en autos la **documental privada** consistente en el Estado de Cuenta expedido por el Contador Público Fernando Javier Velázquez Díaz, de [REDACTED], de treinta y uno de diciembre del dos mil dieciséis, documento del cual se desglosa el adeudo de la

parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción.

Documental privada que al no ser objetada por la parte contraria, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la cual se acredita que la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED] incumplió con el pago al que se obligó en el contrato base de la acción generándose los adeudos consignados, ya que, de dicho certificado se advierte que la parte demandada dejó de cumplir con sus pagos a que se encontraba obligada respecto del contrato base de la acción, además, que no debe pasar por desapercibido que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en la especie no aconteció pues no obstante que fueron emplazados y se les corrió traslado con los documentos anexos a la demanda, entre ellos el certificado aludido, además que omitió oponer defensas y excepciones de su parte, ni tampoco aportó medio probatorio que desvirtuara el contenido de la citada documental, lo que desde luego trae como consecuencia que se actualice lo dispuesto en el artículo **444** del Código Procesal Civil, por ende, el documento de análisis adquiera pleno valor probatorio.

En consecuencia, al no encontrarse objetada la documental a la que se hace referencia, que constituye conjuntamente con el contrato de otorgamiento de crédito con



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

constitución de garantía hipotecaria, la base de la acción en el presente juicio, aunado a que la parte demandada omitió oponerse al presente asunto, interponer excepciones y defensas o en su caso hacer pago de las pretensiones que se le reclaman, se arriba a la conclusión de que en el presente juicio se encuentra debidamente probada la acción ejercitada por la parte actora, lo anterior, también encuentra sustento en lo que dispone el arábigo 1700 del Código Civil que establece:

“ARTÍCULO 1700.- Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...”.

En tal virtud, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes.

Acorde con lo anterior, la parte actora en el hecho marcado con el numeral ocho manifestó que la parte demandada no ha cumplido con las obligaciones de pago contraídas con el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en términos del contrato base de la acción a partir del mes de febrero del dos mil diez, sin advertirse prueba en contrario, se desprende el incumplimiento de pago en que ha incurrido la parte demandada.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis jurisprudencial que se cita:

“JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.⁴ Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a través de su Apoderada Legal Licenciada [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], contra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], [REDACTED], ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud, se **CONDENA** a los demandados al pago de la cantidad de [REDACTED] veces el salario mínimo

⁴ Época: Novena Época Registro: 178427 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Mayo de 2005 Materia(s): Civil Tesis: XXVII. J/5 Página: 1313



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

mensual, o su equivalente a la cantidad de \$ [redacted], [redacted] ([redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] / [redacted] [redacted].)) por concepto de total de capital vencido.

Atento a lo anterior, se concede a la parte demandada [redacted] y [redacted], el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente, de conformidad con lo dispuesto por los artículos del 689 al 693 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

V. INTERESES RECLAMADOS. En ese contexto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación define a la **usura** como el interés excesivo en un préstamo, ganancia, fruto o utilidad que se saca de una cosa; es decir, la usura constituye la estipulación de intereses excesivos o desproporcionales que establecen una ventaja patrimonial en favor del acreedor por el cobro de un interés superior a las tasas de intereses permitidas. De esa manera, si el acreedor obtiene un interés superior al permitido por el cual se beneficia, en contraposición, el deudor sufre un menoscabo en su patrimonio y para el caso de que la autoridad judicial lo permitiera, sería violatorio tanto de las garantías del debido

proceso y legalidad consagradas por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como de los Derechos Humanos protegidos conforme a lo dispuesto por los artículos 1º y 133, de nuestra Carta Magna.

En materia de intereses excesivos o usura, la Convención Americana de Derechos Humanos, en su artículo 21, establece lo siguiente:

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada.

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”

Este precepto supranacional señala expresamente que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, así como que nadie podrá ser privado de éstos, salvo por subordinar su uso y goce al interés social o por razones de utilidad pública.

Asimismo, proscribiremos la usura, al establecer que debe ser prohibida por la ley, por considerarla como una forma de explotación del hombre por el hombre; así pues, esta normatividad es de carácter prohibitivo, porque imperativamente establece la prohibición de la usura y contiene además este postulado un derecho a favor del



PODER JUDICIAL

individuo, que consiste en la protección de su propiedad privada, y para salvaguardarla establece en forma específica que la usura debe ser prohibida por la ley.

Las normas de derecho interno que regulan los intereses que pueden pactarse en los pagarés y letras de cambio, se encuentran previstas por el Código de Comercio en los artículos 77, 78 y 362 del tenor siguiente:

“Artículo 77.- Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio.

Artículo 78.- En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.

Artículo 362.- Los deudores que demoren el pago de sus deudas, deberán satisfacer, desde el día siguiente al del vencimiento, el interés pactado para este caso, o en su defecto el seis por ciento anual.

Si el préstamo consistiere en especies, para computar el rédito se graduará su valor por los precios que las mercaderías prestadas tengan en la plaza en que deba hacerse la devolución, el día siguiente al del vencimiento, o por el que determinen peritos sí la mercadería estuviere extinguida al tiempo de hacerse su valuación.

Y si consistiere el préstamo en títulos o valores, el rédito por mora será el que los mismos títulos o valores devenguen, o en su defecto el 6 por 100 anual, determinándose el precio de los valores por el que tengan en la Bolsa, si fueren cotizables, o en caso contrario por el que tuvieren en la plaza el día siguiente al del vencimiento.”

Por tanto, existe facultad para que esta autoridad pueda apreciar **de oficio** la existencia de intereses usurarios, y de advertirlos, puede reducirlos prudencialmente, acorde con las circunstancias particulares del caso.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, aplicado por identidad de razones jurídicas:

“PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”⁵ El párrafo segundo del citado precepto permite una interpretación conforme con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al prever que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal; pues ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses no es ilimitada, sino que tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, el juzgador que resuelve la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré, para determinar la condena conducente (en su caso), debe aplicar de oficio el referido artículo 174, acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, para que dicho numeral no pueda servir

⁵ Época: Décima Época Registro: 2006795 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 7, Junio de 2014, Tomo I Materia(s): Constitucional, Civil Tesis: 1a./J. 47/2014 (10a.) Página: 402



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

de fundamento para dictar una condena al pago de intereses usurarios, por lo que si el juzgador adquiere convicción de oficio de que el pacto de intereses es notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, entonces debe proceder, también de oficio, a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada, y con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver. Ahora bien, cabe destacar que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Lo anterior, sobre la base de que tales circunstancias puede apreciarlas el juzgador (solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos) para aumentar o disminuir lo estricto de la calificación de una tasa como notoriamente excesiva; análisis que, además, debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.

A) RECLAMO DE INTERESES ORDINARIOS.

Respecto la pretensión marcada con el inciso B) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses ordinarios no cubiertos del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro al treinta de junio del dos mil diez, es de advertir que conforme a la cláusula **primera del contrato base de la acción**, que celebraron por una parte el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y por otra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las partes pactaron fijar un interés ordinario del **6% (seis por ciento) anual**.

Atento a lo anterior, es dable establecer que el interés ordinario pactado a razón del 6% (seis por ciento anual) no excede al fijado en la tasa del mercado financiero, por ende, el interés convencional no constituye usura, conllevando a que esta autoridad, no tenga bases para regular el pago de los intereses ordinarios pactados.

En mérito de lo anterior, se **CONDENA** a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al pago de **intereses ordinarios no cubiertos**, del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro al treinta de junio del dos mil diez, acorde a lo establecido en cláusula **primera del contrato base de la acción**, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, de conformidad con los artículos del 689 al 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

B) RECLAMO DE INTERESES MORATORIOS.

Respecto la pretensión marcada con el inciso c) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses moratorios no cubiertos del uno de julio de dos mil diez al treinta y uno de diciembre del dos mil dieciséis, es de advertir que conforme a la **estipulación tres segundo párrafo del contrato base de la acción**, que celebraron por una parte el [REDACTED] y por otra [REDACTED] y [REDACTED], las partes pactaron fijar un interés moratorio del **9% (nueve por ciento) anual**.

Atento a lo anterior, es dable establecer que el interés moratorio pactado a razón del 9% (nueve por ciento anual) no excede al fijado en la tasa del mercado financiero, por ende, el interés convencional no constituye usura, conllevando a que esta autoridad, no tenga bases para regular el pago de los interés moratorios pactados.

En mérito de lo anterior, se **CONDENA** a [REDACTED] y [REDACTED], de acuerdo al Estado de Cuenta exhibido, al **pago de intereses moratorios** no cubiertos del uno de julio de dos mil diez más los que se sigan generando hasta que se finiquite la suerte principal, acorde a lo establecido en la estipulación tres segundo párrafo del contrato base de la acción, previa liquidación que se formule en ejecución de

sentencia, de conformidad con los artículos del 689 al 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VI. GASTOS Y COSTAS. Con fundamento en los artículos 158 y 159 fracción III del Código Procesal Civil, que refieren:



”ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

ARTÍCULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.

Siempre serán condenados:

III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente...”

De lo cual, se advierte que los gastos y costas del juicio hipotecario correrán a cargo de que fuere condenado o intente la acción sin obtener sentencia favorable.

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa a la parte demandada  



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

██████████ y ██████████ ██████████ ██████████, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

VII. Respecto la prestación marcada con el inciso d) la misma se declara improcedente atendiendo a la naturaleza del presente juicio, toda vez que de las constancias se advierte que el bien inmueble materia del presente juicio, no fue construido con recursos propios del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, lo anterior con fundamento en el artículo 49 de la Ley de dicho Instituto.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, de igual forma, la vía intentada en el presente juicio es la procedente y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████,

[REDACTED], a través de su Apoderada Legal Licenciada [REDACTED], **acreditó** la acción que ejercitó contra [REDACTED] y [REDACTED] por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia:

TERCERO. Se **CONDENA** a [REDACTED] y [REDACTED] al pago de la cantidad de [REDACTED] veces el salario mínimo mensual, o su equivalente a la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] / [REDACTED]) por concepto de total de capital vencido.

CUARTO. Se concede a la parte demandada [REDACTED] y [REDACTED], el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

QUINTO. Se **CONDENA** a [REDACTED] y [REDACTED] al pago de **intereses ordinarios no cubiertos**, del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro al treinta de junio del dos mil diez, acorde a lo establecido en cláusula **primera**



PODER JUDICIAL

del contrato base de la acción, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SEXO. Se **CONDENA** a [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de acuerdo al Estado de Cuenta exhibido, al pago de **intereses moratorios** no cubiertos del uno de julio de dos mil diez más los que se sigan generando hasta que se finiquite la suerte principal, acorde a lo establecido en la estipulación tres segundo párrafo del contrato base de la acción, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo.

OCTAVO. Respecto de la prestación marcada con el inciso d) la misma se declara improcedente, atendiendo a los razonamientos vertidos en el considerando VII de este fallo.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, en definitiva lo resuelve y firma la Maestra en Procuración y Administración de Justicia **LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA**, Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MARIBEL ÁVILA LÓPEZ**, quien certifica y da fe.



En el “**BOLETÍN JUDICIAL**” número _____
correspondiente al día _____ de _____
de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que
antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2021 a las doce
horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude
la razón anterior. **CONSTE.**