

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**Cuernavaca, Morelos; a diez de febrero de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver los autos del toca Civil número **442/2021-4**, formado con motivo de los **RECURSOS DE APELACIÓN** hechos valer por la persona moral actora **XXX XXX XXX**; así como el promovido por la parte demandada **XXX XXX XXX**, contra la sentencia definitiva dictada el treinta de junio de dos mil veintiuno, por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por **XXX XXX XXX**, contra **XXX XXX XXX**, bajo el número de expediente 182/2020-3; y,

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

1. El treinta de junio de dos mil veintiuno, se dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolutivos son del tenor literal siguiente:

***“PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.*

***SEGUNDO.-** La parte actora **XXX XXX XXX**, por conducto de su apoderada legal, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que la demandada **XXX XXX XXX**, no acreditó las defensas y excepciones que hizo valer; en consecuencia.*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**TERCERO.-** Se DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por la parte actora y la demandada XXX XXX XXX, el cual consta en la Escritura Pública número XXX, volumen XXX, página XXX, de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, pasada ante la fe del Notario Público número XXX XXX, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico XXX XXX, con fecha de registro XXX XXX; exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrió a partir del treinta de noviembre de dos mil diecisiete.

**CUARTO.-** Se condena a la demandada XXX XXX XXX, al pago de \$XXX XXX XXX por concepto de suerte principal o saldo insoluto del crédito adeudado al día treinta y uno de enero de dos mil veinte.

**QUINTO.-** Se condena a la demandada XXX XXX XXX, al pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS, pactados en el contrato hipotecario base de la acción en términos de la cláusula Quinta, a partir del treinta de noviembre de dos mil diecisiete y hasta el pago total que realice de la suerte principal, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia que promueva la parte actora.

**SEXTO.-** SE ABSUELVE a la demandada XXX XXX XXX, del pago por concepto de INTERESES MORATORIOS reclamados por la parte actora, por los motivos y fundamentos expresados en el considerando VI de esta resolución.

**SÉPTIMO.-** Se concede a la demandada XXX XXX XXX, un plazo de CINCO DÍAS, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a lo condenado en esta resolución, y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quien sus derecho represente.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**OCTAVO.-** *Se condena a la demandada XXX XXX XXX, al pago de gastos y costas del presente Juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”**

2. Inconforme con la anterior resolución, la persona moral actora **XXX XXX XXX** y la parte demandada **XXX XXX XXX**, interpusieron recurso de apelación; los cuales fueron admitidos por la Jueza de origen mediante autos de nueve y dieciséis de julio del dos mil veintiuno<sup>1</sup>, respectivamente, ambos en el efecto devolutivo, correspondiendo a esta Primera Sala del Primer Circuito Judicial conocer de los mismos; por lo que una vez tramitados en los términos de ley, quedaron los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo; y,

**CONSIDERANDOS:**

**I.- DE LA COMPETENCIA.**

Esta Primera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos<sup>2</sup>, en relación con los

<sup>1</sup> Visibles a fojas 387 y 393 del expediente principal.

<sup>2</sup> **ARTICULO 99.-** Corresponde al Tribunal Superior: VII.- Conocer de la segunda instancia en los negocios que la tengan para ante él conforme a las Leyes; (...)

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

artículos 2 y 3 fracción I, 4 y 5 fracción I, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado<sup>3</sup>, así como lo previsto por los artículos 518 fracción III, 530, 532 fracción I y 550 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 2.-** Corresponde al Poder Judicial del Estado, en los términos de la Constitución Política local, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del fuero común, lo mismo que en los asuntos de orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción, así como el de regular su administración.

**ARTÍCULO 3.-** La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce por: I.- El Tribunal Superior de Justicia; (...)

**ARTÍCULO 4.-** El Tribunal Superior de Justicia, el Consejo de la Judicatura Estatal y los juzgados mencionados en el artículo anterior tendrán la competencia que les determine esta ley, y en su defecto las leyes de los fueros común y federal y demás ordenamientos legales aplicables.

**ARTÍCULO 5.-** Son atribuciones de las autoridades judiciales: I.- Ejercer la función jurisdiccional pronta, expedita y gratuita;

**ARTÍCULO 43.-** Encontrándose el juicio o proceso en estado de resolución, presentará el Magistrado ponente una propuesta de solución ante el Pleno de la Sala respectiva, para su discusión, y de ser aprobada por mayoría de votos tendrá carácter de resolución. De no ser aceptada la propuesta de solución formulada por el ponente, uno de los magistrados que conforman la mayoría redactará la resolución correspondiente, y se consignará el voto particular del disidente.

**ARTÍCULO 44.-** Las Salas Civiles conocerán de: I.- Los recursos de apelación, revisión, queja y demás que la ley conceda contra las resoluciones de los Jueces dictadas en los juicios y procedimientos del orden civil y mercantil; (...)

**ARTÍCULO 46.-** Corresponde a la Sala Auxiliar y a las de Competencia Mixta conocer de los asuntos a que se refieren los artículos 44 y 45 de esta ley, en los términos de los acuerdos a que se refieren los artículos 17 y 29 fracción VI, de la misma. Dichas Salas se registrarán por lo dispuesto en los artículos 37 a 43.

<sup>4</sup> **ARTÍCULO 518.-** De los recursos que se admiten. Para impugnar las resoluciones judiciales se conceden los siguientes recursos:

I.- Revocación y reposición;

II.- Revisión;

III.- Apelación; y,

IV.- Queja.

**ARTÍCULO 530.-** Finalidad de la apelación. El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia.

La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

**ARTÍCULO 532.-** Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,

II.- Los autos, cuando expresamente lo disponga este Código.

La apelación que sólo afecte parte de la resolución de que se trate, no impide que ésta quede firme y se ejecute en lo que no fue materia del recurso.

**ARTÍCULO 550.-** Requisitos de la sentencia de segunda instancia. La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente:

I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes;

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

Aunado a lo anterior y para determinar la competencia de esta Alzada para fallar el presente asunto, debemos precisar lo dispuesto por el dispositivo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

*“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.*

Por cuanto a la **competencia por materia**, el artículo **29** del Código en comento, refiere que *“la competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar...”*; en el particular, el asunto sometido a nuestra consideración es de carácter eminentemente civil, dado que la acción principal promovida por la parte actora consiste en la declaración del vencimiento anticipado del contrato

---

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el Magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta;

II.- Si el agravio versa sobre una defensa dilatoria distinta de la declinatoria o de las resueltas en la audiencia de conciliación o depuración, que haya sido declarada procedente en primera instancia y la resolución fuere revocatoria, decidiendo que debe entrarse a estudiar el fondo del negocio, la sentencia de segunda instancia resolverá de oficio, en su integridad, la cuestión debatida, fallando sobre los puntos materia del litigio;

III.- En caso de que la sentencia de primera instancia apelada fuere absolutoria, por haberse declarado procedente alguna contra pretensión perentoria, si la resolución fuere revocatoria en este punto, decidirá también el fondo de la cuestión litigiosa en la forma en que se indica en la fracción anterior;

IV.- Si hubiere recurso o incidente pendientes, salvo los que se refieren a ejecución o rendición de cuentas, y la sentencia decidiere el fondo del asunto, mandará que éstos queden sin materia y ordenará su archivo, una vez que la sentencia de segunda instancia cause ejecutoria;

V.- Se resolverá en la sentencia lo que proceda respecto a condenación en gastos y costas; y,

VI.- En todo lo demás serán aplicables a las sentencias de segunda instancia las reglas establecidas en este Código para las de primer grado.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

hipotecario concedido a XXX XXX XXX, en virtud de su incumplimiento de pago.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, esta Sala es competente para conocer el presente asunto, ya que la segunda instancia es quien conoce de los medios de impugnación que hagan valer las partes contra las resoluciones emitidas por los Jueces de Primera Instancia, como en el presente asunto lo es el recurso de apelación interpuesto por ambas partes, actora y demandada, pues se inconforman con lo resuelto en la sentencia definitiva de treinta de junio de dos mil veintiuno dictada por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos.

De igual forma y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice: *“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”*; lo anterior, en virtud de apreciarse de la demanda que integra los autos, que el bien inmueble motivo de la presente controversia, se identifica como XXX XXX XXX, con

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

ubicación actual en XXX XXX XXX; sitio en el cual ejerce jurisdicción este Tribunal.

Lo anterior se robustece, con el criterio que invocamos a continuación:

Época: Séptima Época  
Registro: 239903  
Instancia: Tercera Sala  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Volumen 205-216, Cuarta Parte  
Materia(s): Común  
Tesis:  
Página: 44

**“COMPETENCIA LOCAL POR RAZÓN DE GRADO.**

***Para que un Juez o tribunal tenga jurisdicción para conocer de determinado asunto se precisa que, hayándose dentro de la órbita de su competencia, la ley le reserve su conocimiento con exclusión de los demás Jueces o tribunales de su mismo grado. Por tanto, si la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Tabasco, pretende que el Juez Federal, en esa entidad, conozca en segunda instancia de un juicio que fue tramitado ante un Juez Local, compete a la propia Sala su conocimiento de acuerdo con lo que dispone el artículo 25, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tabasco; además, el fuero federal es privativo de los negocios del orden federal según los artículos 41 a 43 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal”.***

**II.- DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.**

Sentencia definitiva dictada el treinta de junio de dos mil veintiuno, por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por XXX XXX XXX,

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

contra XXX XXX XXX, bajo el número de expediente 182/2020-3.

**III.- IDONEIDAD Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO.**

Es pertinente, en este apartado, analizar si los recursos de apelación hechos valer por la parte actora y demandada, son idóneos y oportunos.

Para tal efecto y en criterio de esta Alzada, los recursos de apelación **son idóneos**, de conformidad con lo dispuesto en los arábigos 530<sup>5</sup> y 532 fracción I<sup>6</sup> del Código Procesal Civil del Estado de Morelos (transcritos en líneas que preceden), en virtud que el objetivo de ambos recurrentes al hacer valer tales medios de impugnación, es que esta Sala revoque o modifique la sentencia definitiva de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, dictada por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, al advertirse así de los motivos de disenso que hicieron valer.

De igual forma se consideran **oportunos**, en atención a que la parte actora inconforme, fue notificada de la sentencia de treinta de junio de dos mil

---

<sup>5</sup> ARTICULO 530.- **Finalidad de la apelación.** El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia. La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

<sup>6</sup> ARTICULO 532.- **Resoluciones apelables.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I.- **Las sentencias definitivas** e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

veintiuno, el seis de julio del año en curso como se advierte a fojas 381 vuelta del expediente principal y el plazo para interponer el recurso de apelación comprendió del siete al trece del mencionado mes y año; y, la promoción mediante la cual se interpuso el referido recurso fue presentada ante el juzgado de origen, el ocho de julio del mismo.

Por cuanto a la demanda XXX XXX XXX, ésta fue notificada de la resolución de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, el día nueve de julio de la citada anualidad, tal como se advierte del expediente principal a fojas 382; por lo que el plazo para interponer el recurso de apelación comprendió del doce al dieciséis del referido mes y año en curso y la promoción mediante la cual se interpuso el referido recurso fue presentada ante el juzgado de origen, el quince de julio del mismo año<sup>7</sup>.

Por ello, se considera que ambos recursos fueron interpuestos dentro del plazo legal establecido de cinco días, de conformidad con lo ordenado por el artículo 534 fracción I<sup>8</sup> del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

---

<sup>7</sup> Foja 389 a la 392 del expediente principal.

<sup>8</sup> ARTÍCULO 534.- **Plazo para interponer la apelación.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

**I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva;**

II.- Tres días para sentencias interlocutorias y autos.

III.- Dentro de los sesenta días siguientes a aquél en que legalmente haya quedado notificada la sentencia, cuando el emplazamiento se hubiere hecho por medio de edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique por edictos.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**IV.- DE LA GÉNESIS DE LA CONTROVERSIA.**

Antes de realizar el estudio de los agravios, se relata la génesis de la controversia para mejor comprensión.

**1.- Escrito inicial de demanda.** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial de nuestra Entidad, el día nueve de marzo de dos mil veinte, la apoderada legal de XXX XXX XXX, demandó en la vía Especial Hipotecaria de XXX XXX XXX, en su carácter de acreditada, las prestaciones a que hacen referencia en dicho libelo.

**2.- Auto admisorio de demanda.** Por auto de doce de marzo de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente y toda vez que el crédito que se reclama consta en la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y el registro de las mismas; asimismo, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada con las copias simples exhibidas de la demanda, sus anexos y cédula hipotecaria, para que dentro del plazo de

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

cinco días contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de ser depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deban considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca; en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; de igual forma y a efecto que se procediera al avalúo de la finca hipotecada, se tuvo por designado como perito valuador de la parte actora al Ingeniero XXX XXX XXX y se nombró al Licenciado XXX XXX XXX, como perito del Juzgado, a quienes se ordenó hacer saber su designación, para el efecto que comparecieran ante este juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido a su favor; se requirió a la parte demandada para que designara perito valuador de su parte apercibido que de no hacerlo, se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por el Juzgado; así mismo se ordenó girar oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para el efecto de inscribir la cédula hipotecaria correspondiente.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**3.- Aceptación de cargo de perito.** En comparecencia del veintiuno de agosto de dos mil veinte, ante el juzgado de origen el Ingeniero XXX XXX XXX compareció para efecto de aceptar y protestar el cargo conferido a su favor.

**4.- Emplazamiento.** Por cédula de notificación personal de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinte, la actuario adscrita al juzgado notificó y emplazó a la demandada XXX XXX XXX para que compareciera al juicio entablado en su contra.

**5.- Contestación de demanda.** Por auto de veintinueve de septiembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada en tiempo y forma a la demandada XXX XXX XXX, dando contestación a la demandada entablada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones, con las que se ordenó dar vista a la parte contraria para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera; asimismo, se señaló hora y fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

**6.- Contestación de vista.** En auto de fecha nueve de octubre de dos mil veinte, se tuvo a la apoderada legal de XXX XXX XXX, dando contestación a la vista ordenada en autos.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**7.- Audiencia de conciliación y depuración.** La audiencia de conciliación y depuración se verificó el día uno de diciembre de dos mil veinte, a la que compareció la apoderada legal de la parte actora, así como la abogada patrono de la demandada, no así su patrocinada; por lo que ante la incomparecencia injustificada de la demandada, no fue posible exhortar a las partes a concluir el presente juicio mediante una amigable composición, por lo que se procedió al estudio y resolución de la legitimación de las partes, se depuró el procedimiento y al concluir se declaró abierto el juicio a prueba por el término común de cinco días.

**8.- Aceptación de cargo de perito.** En comparecencia de dos de diciembre de dos mil veinte, compareció el Licenciado XXX XXX XXX, ante el Juzgado de origen, a aceptar y protestar el cargo conferido a su favor.

**9.- Auto admisorio de pruebas.** Por auto del once de diciembre de dos mil veinte, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora siendo estas las siguientes: la *confesional* a cargo de la parte actora; la *pericial en materia de contabilidad* a cargo del perito XXX XXX XXX; designándose como perito del Juzgado de origen, en la misma materia al Contador Público XXX XXX XXX, requiriéndose a la demandada para que

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

designara perito de su parte; *la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto*, legal y humano.

Así mismo, fueron admitidas las pruebas ofertadas por la parte demandada: *confesional y declaración de parte* a cargo de la parte actora; *la pericial en materia de contabilidad* a cargo del perito Contador Público XXX XXX XXX; *la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto*, legal y humano.

**10.- Aceptación de cargo de perito.** En comparecencia de veintiuno de diciembre de dos mil veinte, compareció al Juzgado el Contador Público XXX XXX XXX, designado por la parte actora, para efecto de aceptar y protestar el cargo conferido a su favor.

**11.- Aceptación de cargo de perito.** En comparecencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, el Contador Público XXX XXX XXX, perito en materia contable designado por la parte demandada, aceptó y protestó el cargo conferido a su favor.

**12.- Aceptación de cargo de perito.** Por comparecencia de fecha diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, el Contador Público XXX XXX XXX, perito en materia contable nombrado por el

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

juzgado, compareció para efecto de aceptar y protestar el cargo conferido a su favor.

**13.- Dictamen pericial en materia de contabilidad.** Mediante escrito registrado con número de cuenta 551, presentado en fecha veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, el perito en materia de Contabilidad Contador Público XXX XXX XXX, designado por la parte actora, emitió el dictamen que le fue encomendado en autos, el cual ratificó ante la presencia judicial en fecha cinco de marzo del año en cita.

**14.- Ampliación de cuestionario respecto a la pericial contable ofrecida por la demandada.** Por auto de fecha dos de marzo de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 670, suscrito por la apoderada legal de la parte actora, por medio del cual se tuvo por contestada en tiempo y forma la vista ordenada por auto del dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, teniéndola ampliando el cuestionario respecto a la pericial contable ofrecida por la demandada, designando como perito de su parte al Contador Público XXX XXX XXX quedando a cargo de la oferente la presentación del mismo para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido. Asimismo se designó como perito en materia de contabilidad por parte del juzgado natural, al

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

Contador Público XXX XXX XXX, ordenando la notificación del cargo conferido.

**15.- Ampliación de dictamen pericial.** En escrito registrado con número de cuenta 947, presentado en fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, el perito en materia de Contabilidad Contador Público XXX XXX XXX, designado por la parte actora, emitió la ampliación del dictamen respecto al cuestionario de la parte demandada de conformidad con la pericial ofrecida por la parte actora, el cual ratificó ante la presencia judicial en fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno.

**16.- Audiencia de pruebas y alegatos.** En diligencia de nueve de marzo de dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la apoderada legal de la parte actora y la parte demandada XXX XXX XXX, asistida de su abogado patrono, en la que se desahogó la *prueba confesional* ofrecida por la parte actora a cargo de la demandada XXX XXX XXX, la *prueba confesional y declaración de parte* ofrecidas por la parte demandada a cargo de la parte actora por conducto de su apoderada legal.

**17.- Dictamen pericial en materia de contabilidad.** En auto de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

número 1115, suscrito por el Contador Público XXX XXX XXX, perito en materia de contabilidad de la parte actora y en virtud de haber rendido el dictamen encomendado y la ampliación del mismo, se mandó dar vista a las partes contendientes.

**18.- Dictamen pericial en materia de contabilidad.** Mediante escrito registrado con número de cuenta 1155, presentado en fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, el perito en materia de Contabilidad Contador Público XXX XXX XXX, designado por la parte demandada, emitió el dictamen que le fue encomendado en autos, el cual ratificó ante la presencia judicial en fecha seis de abril de dos mil veintiuno.

**19.- Contestación de vista.** Por auto de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presente en tiempo y forma a la apoderada legal de la parte actora contestando la vista ordenada en autos respecto al dictamen y su ampliación emitido por el perito en materia de contabilidad designado de su parte.

**20.- Dictamen pericial en materia de contabilidad.** En acuerdo del siete de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presente al Contador Público XXX XXX XXX, perito designado por la parte demandada emitiendo el dictamen

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

encomendado con el que se mandó dar vista a las partes.

**21.- Contestación de vista.** Por auto de fecha doce de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presente al abogado patrono de la demandada, dando contestación a la vista ordenada en autos respecto al dictamen y su ampliación emitido por el perito en materia de contabilidad designado por su contraria; se señaló fecha para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, citando al perito Contador Público XXX XXX XXX para que compareciera a contestar los cuestionamientos formulados por la parte demandada.

**22.- Contestación de vista.** Por auto de fecha veintiséis de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presente en tiempo y forma a la apoderada legal de la parte actora contestando la vista ordenada en autos respecto al dictamen emitido por el perito en materia de contabilidad designado por la parte demandada, objetando el mismo por cuanto a su alcance, contenido, eficacia y valor probatorio.

**23.- Dictamen pericial en materia de contabilidad.** Mediante escrito registrado con número de cuenta 3648, presentado en fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, el perito en materia de Contabilidad Contador Público XXX XXX XXX, designado por este órgano jurisdiccional,

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

emitió el dictamen que le fue encomendado en autos, el cual ratificó ante la presencia judicial en fecha veintiocho de mayo de dos mil veintiuno.

**24.- Continuación de audiencia de pruebas y alegatos.** En diligencia de dos de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del perito Contador Público XXX XXX XXX, la apoderada legal de la parte actora, el perito Contador Público XXX XXX XXX y de la parte demandada XXX XXX XXX, asistida de su abogado patrono; enseguida se procedió al cuestionamiento a los peritos comparecientes en los términos de la constancia levantada y virtud de no existir pruebas pendientes por desahogar, se declaró cerrada la etapa probatoria y se continuó con la de alegatos, donde cada parte formuló los que a su derecho correspondían y al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se emitió con fecha treinta de junio del dos mil veintiuno.

*Resolución que ahora es motivo de estudio y análisis en el presente recurso de apelación.*

**V.- DE LA EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.**

Los agravios esgrimidos por la demandada XXX XXX XXX, se encuentran glosados de fojas

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

ocho a la cuarenta y dos del toca civil en que se actúa; asimismo, los agravios de la recurrente XXX XXX XXX, están glosados de la foja cuarenta y tres a la sesenta y dos del toca civil en que se actúa, mismos que se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; sin que con esto se ocasione algún perjuicio a los apelantes, ya que de ninguna forma se vulneran los principios de exhaustividad y congruencia que rigen a las sentencias; circunstancias que son permitidas por los criterios que a continuación se invocan:

Novena Época  
Registro: 164618  
Segunda Sala  
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXXI, Mayo de 2010  
Materia(s): Común  
Tesis: 2a./J. 58/2010  
Página: 830  
Jurisprudencia

***“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de***

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

***expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.***

Novena Época  
Registro: 16796  
Tribunales Colegiados de Circuito  
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXIX, Febrero de 2009  
Materia(s): Común  
Tesis: VI.2o.C. J/304  
Página: 1677

***“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual***

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

***puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso”.***

Expuesto lo anterior, se advierte que los motivos de disenso hechos valer por la persona moral actora **XXX XXX XXX**, en esencia son los siguientes:

**“AGRAVIO UNICO.-** *La parte conducente de la sentencia definitiva dictada con fecha 30 de junio de 2021, específicamente el considerando VI y resolutive SEXTO es contrario a derecho, además de violentar lo que disponen los artículos 1518 y 1871 y demás aplicables y relativos del Código Civil del Estado de Morelos, así como los artículos 105, 106 y demás aplicables y relativos del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y las Jurisprudencias Obligatorias que se mencionan en el transcurso de la exposición del presente agravio, las cuales solicito se tengan por reproducidas en este espacio como si a la letra se insertaran para el efecto de evitar inútiles repeticiones.*

*Para mayor claridad en la exposición que más adelante se hará, me permito transcribir íntegramente lo que resolvió el C. Juez de origen, específicamente en el resolutive SEXTO de la citada sentencia:*

**“RESUELVE:**

...  
**“SEXTO.- SE ABSUELVE** a la parte demandada **XXX XXX XXX**, del pago por concepto de **INTERESES MORATORIOS** reclamados por la parte actora, por los motivos y fundamentos expresados en el considerando VI de esta resolución.”

*En el considerando VI de la sentencia impugnada el Inferior no condenó a la parte demandada, a pagar a mi representada intereses moratorios de conformidad con la*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*prestación marcada con el inciso d) del escrito inicial de demanda, ello en virtud de que los mismos no fueron pactados por las partes en el documento base de la acción, siendo lo anterior contrario a derecho y carente de sustento legal alguno, si tomamos en consideración que las partes dentro del contrato de crédito, jamás pactaron EXPRESAMENTE que se excluía el pago de los intereses moratorios en caso de incumplimiento en la obligaciones asumidas en el mismo, por lo que si no existe cláusula en contrario que impida su pago y en su defecto la propia ley, en este caso los artículos 1581 y 187 del Código Civil para el Estado de Morelos, permite que se cobren los mismos en razón de un interés legal fijado al nueve por ciento anual, es claro que no existe impedimento legal para que no se haya condenado a la demandada XXX XXX XXX al pago de los intereses moratorios generados y no pagados desde 01 de diciembre de 2017, fecha en la que se da por vencido anticipadamente el crédito según cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato base de la acción por haber incurrido en mora a partir de la amortización correspondiente al mes de noviembre de 2017, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, lo que origina lo infundado de la sentencia que se combate.*

*De lo anterior deriva, que en la sentencia definitiva que se impugna dictada con fecha 30 de junio de 2021, la fundamentación y motivación con la que se basó la Juez de origen para declarar improcedente el pago reclamado por concepto de intereses moratorios fue indebida, puesto que no vertió los fundamentos de derecho y razonamientos adecuados para considerar la misma improcedente.*

*En tales condiciones, es claro que la sentencia que se impugna viola en perjuicio de la recurrente lo que establece el artículo 106 fracción V del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de que en la citada resolución se omitió apoyar los puntos considerativos en preceptos legales idóneos, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos adecuados, en concordancia con lo*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*dispuesto en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que sustentara su dicho, violando así en perjuicio de la actora que represento las Jurisprudencias Obligatorias del siguiente tenor:*

*´FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN. SU DISTINCIÓN ENTRE  
SU FALTA Y CUANDO ES INDEBIDA´.*

*Sexto Tribunal Colegiado en materia  
Civil del Primer Circuito.*

*´FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN. NO EXISTE CUANDO EL  
ACTO NO SE ADECÚA A LA NORMA  
EN QUE SE APOYA´.*

*Segundo Tribunal Colegiado del Sexto  
Circuito.*

*´FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN´.*

*Segundo Tribunal Colegiado del  
Quinto Circuito.*

*´FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN´.*

*Segundo Tribunal Colegiado del Sexto  
Circuito.*

*´FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN´.*

*Segundo Tribunal Colegiado del Sexto  
Circuito.*

*En este orden de ideas, resulta infundado que la Juez de Origen haya declarado improcedente el pago reclamado por concepto de intereses moratorios, cuando existe disposición expresa en la Ley que autoriza el cobro del interés legal en razón del 9% anual, aunado a que contrario a como lo refiere la Juez de origen, en ninguna parte del contrato de apertura de crédito se pactó una cláusula especial en la cual se prohibiera el cobro de los mismos al incurrir en mora el acreditado.*

*Ahora bien, como se mencionó en líneas anteriores, el artículo 1871 del Código Civil para el Estado de Morelos señala que el interés legal será el establecido en el artículo 1518 del mismo cuerpo normativo; por su*



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*parte, éste último numeral refiere que el interés legal se fija en el nueve por ciento anual. Para una mayor claridad en la idea, me permito citar los preceptos legales de referencia que a la letra rezan:*

*ARTICULO 1871.- MONTO DEL INTERES LEGAL REGLAS SOBRE EL INTERES CONVENCIONAL. El interés legal será el establecido en el artículo 1518 de este Código. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal, pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal.*

*ARTICULO 1518.- RESPONSABILIDAD CIVIL CONVENCIONAL. La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa.*

*Si la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no podrán exceder el interés legal, que se fija en el nueve por ciento anual.*

*Ahora bien, no debemos perder de vista que el artículo 1871 de la Ley sustantiva civil hace dos distinciones a destacar:*

*1. EL INTERÉS LEGAL, el cual viene implícito por la propia ley, en este caso, en el artículo 1871 y 1518 Código Civil para el Estado de Morelos; y*

*2. El interés convencional, que es el pactado por las partes.*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*En el caso que nos ocupa, como se observa del contrato de apertura de crédito base de la acción, las partes pactaron de manera convencional en la cláusula QUINTA la forma en que se cobrarían los INTERESES ORDINARIOS. Por cuanto a los intereses moratorios, si bien es cierto no se pactó la forma en que se cobrarían los mismos, también lo es que EN NINGUNA PARTE DEL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN SE PACTÓ UNA CLÁUSULA ESPECIAL EN LA CUAL SE IMPIDIERA COBRAR DICHOS INTERESES CUANDO EL ACREDITADO INCURRIERA EN MORA, razón por la cual no existe impedimento legal para que mi mandante reclame el pago de los intereses moratorios en razón del 9% anual como lo establece el artículo 1518 del Código Civil para el Estado de Morelos en relación directa con el numeral 1871 del mismo cuerpo de leyes, ya que LA PROPIA LEY LO PERMITE, DESTACANDO QUE, LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS COEXISTEN Y PUEDEN DEVENGARSE SIMULTÁNEAMENTE, RAZÓN POR LA CUAL NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL PARA QUE SE PUEDAN RECLAMAR AMBOS.*

*Sobre el particular, cabe señalar que los deudores que demoren el pago de sus deudas, deberán satisfacer, desde el día siguiente al del vencimiento, el interés que para ese caso se encuentre pactado en el documento Y QUE A FALTA DE ESTIPULACIÓN, EL INTERÉS SERÁ DEL NUEVE POR CIENTO ANUAL. Como se desprende de lo anterior, en ningún momento se dispone que los intereses ordinarios y moratorios no puedan existir y aunque en ellos se indica a partir de cuándo habrá de generarse el interés moratorio, no se señala que con ese motivo deban dejar de generarse los intereses normales. En estas condiciones y tomando en consideración que LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS TIENEN ORÍGENES Y NATURALEZA JURÍDICA DISTINTOS, PUESTO QUE MIENTRAS LOS PRIMEROS DERIVAN DEL SIMPLE PRÉSTAMO E IMPLICAN LA OBTENCIÓN DE UNA CANTIDAD COMO GANANCIA POR EL SOLO HECHO DE QUE ALGUIEN OTORGÓ A OTRO UNA CANTIDAD EN DINERO QUE*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

ÉSTE NECESITABA PARA SATISFACER SUS PROPIAS NECESIDADES; LOS SEGUNDOS PROVIENEN DEL INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DE LA SUMA PRESTADA Y CONSISTEN EN LA SANCIÓN QUE SE IMPONE POR LA ENTREGA TARDÍA DEL DINERO, debe concluirse que ambos intereses pueden coexistir y devengarse simultáneamente, desde el momento en que no es devuelta la suma prestada en el término señalado y por ello, recorren juntos un lapso hasta que sea devuelto el dinero materia del préstamo.

Lo anterior sustento legal suficiente en la Jurisprudencia Obligatoria por contradicción de tesis del siguiente tenor:

**‘INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. COEXISTEN Y PUEDEN DEVENGARSE SIMULTÁNEAMENTE’**

Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Ahora bien, no hay que perder de vista que el artículo 1581 del Código Civil para el Estado de Morelos el cual fija como interés legal el nueve por ciento anual, se encuentra contemplado dentro del capítulo denominado "INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES", lo anterior se aclara en virtud de que el artículo 1512 del mismo ordenamiento legal y que se encuentra dentro del mismo capítulo, señala que para que proceda LA INDEMNIZACIÓN MORATORIA ES MENESTER QUE EL DUEDO (sic) INCURRA EN MORA:

**"ARTÍCULO 1512.- CONTENIDO Y PRESUPUESTOS DE LA INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA Y LA MORATORIA.**

**PARA QUE PROCEDA LA INDEMNIZACIÓN MORATORIA ES MENESTER QUE EL DEUDOR INCURRA EN MORA".**

En este orden de ideas, si de autos se desprende que el acreditado incurrió en mora a

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*partir del 01 de diciembre de 2017, la consecuencia legal es que se proceda a la indemnización moratoria en términos del artículo 1512 Código Civil para el Estado de Morelos, en virtud de la mora en que incurrió el deudor al no haber efectuado los pagos que se obligó a realizar en el mes de noviembre de 2017; luego entonces, si no se estableció en el contrato de apertura de crédito el interés moratorio que se generaría en caso de incurrir en mora, es óbice que debe tomarse en cuenta para la indemnización moratoria el interés legal que señala el artículo 1518 en relación directa con el artículo 1871 del Código Civil para el Estado de Morelos, máxime si no existe disposición expresa en contrario en el contrato de apertura de crédito que excluya el pago de los intereses moratorios.*

*No debe confundirse la indemnización compensatoria con la indemnización moratoria. En el caso de incumplimiento definitivo, la indemnización en dinero que por convenio de las partes deba otorgarse al acreedor, constituye la compensación del daño sufrido por éste como consecuencia del incumplimiento de la obligación, siendo equivalente a las ventajas que habría el acreedor obtenido si la obligación principal hubiese sido cumplida; por ello, así como esa indemnización compensatoria no puede acumularse con el cumplimiento efectivo, tampoco puede exceder de la obligación principal. En cambio, LOS DAÑOS Y PERJUICIOS MORATORIOS TIENEN COMO CONDICIÓN ESENCIAL EL IR ACUMULADOS FORZOSAMENTE CON EL CUMPLIMIENTO EFECTIVO DE LA OBLIGACIÓN, YA QUE REPRESENTAN EL PERJUICIO QUE RESULTA DEL RETRASO, PERJUICIO QUE NO QUEDA BORRADO SINO HASTA QUE LA OBLIGACIÓN HA SIDO CUMPLIDA, DE TAL SUERTE QUE, A MAYOR TARDANZA POR PARTE DEL DEUDOR, MAYORES SERÁN NECESARIAMENTE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE POR LA MORA SE CAUSEN AL ACREEDOR, pudiendo, en consecuencia, exceder el monto de los intereses moratorios de la obligación principal.*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*Lo anterior encuentra sustento legal suficiente en la Jurisprudencia obligatoria y Tesis de Jurisprudencia del siguiente tenor:*

**‘INTERESES MORATORIOS, MONTO DE LOS. PUEDE EXCEDER DE LA SUERTE PRINCIPAL’.**

*Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.*

**‘INDEMNIZACIÓN MORATORIA E INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA, DINSTINCIÓN ENTRE LA’.**

*Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.*

*En tales condiciones, si de autos desprende que la demandada XXX XXX XXX incumplió con las obligaciones de pago pactadas en el contrato de apertura de crédito, (e incluso en la sentencia impugnada el Inferior declaró vencido anticipadamente el crédito contratado), es claro que incurrió en mora, por lo que NO EXISTE IMPEDIMENTO LEGAL PARA QUE SE PROCEDA A LA INDEMNIZACIÓN MORATORIA COMO CONSECUENCIA DEL RETARDO EN EL PAGO DEL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES, ES DECIR, AL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS EN RAZÓN DEL NUEVE POR CIENTO ANUAL COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 1512 EN RELACIÓN DIRECTA CON EL ARTÍCULO 1871 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS, debiéndose condenar a la demandada XXX XXX XXX al pago desde los intereses moratorios generados y no pagados desde 01 de diciembre de 2017, fecha en la que se da por vencido anticipadamente el crédito según cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato base de la acción por haber incurrido en mora a partir de la amortización correspondiente al mes de noviembre de 2017, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada.*

*No obstante lo anterior, si bien es cierto que para calcular el monto de los intereses moratorios debe tenerse en cuenta, primero, la estipulación que exista entre las partes; A FALTA DE ESTIPULACIÓN AL TIPO DE RÉDITO FIJADO EN EL DOCUMENTO; Y EN DEFECTO DE AMBOS SUPUESTOS SE*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

TENDRÁ EN CUENTA EL TIPO LEGAL. ESTE ÚLTIMO OPERA EN SUPLETORIEDAD DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES Y NO ESTÁ REGULADO EN ALGUNA OTRA DISPOSICIÓN DE LA LEY ESPECIAL DE QUE SE TRATA, POR LO QUE NO REGULA EN FORMA COMPLETA LA INSTITUCIÓN DE LOS RÉDITOS O INTERESES QUE DEBEN PAGARSE POR EL DEUDOR CUANDO INCURRE EN MORA Y NO ESTÁ PACTADA EXPRESAMENTE LA BASE PARA SU CÁLCULO; DE AHÍ QUE OPERE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL PARA LLENAR ESA DEFICIENCIA DE LA LEY ESPECIAL. ESTA DISPOSICIÓN PREVÉ EL TIPO LEGAL, PORQUE ES LA ÚNICA QUE SEÑALA LA OBLIGACIÓN DE LOS DEUDORES DE PAGAR INTERESES MORATORIOS DESDE EL DÍA SIGUIENTE AL VENCIMIENTO Y CONTEMPLA LA BASE PARA SU CÁLCULO EN CASO DE QUE LAS PARTES NO LOS HAYAN ESTIPULADO, BASTA QUE REGULE EL TIPO LEGAL APLICABLE AL CÁLCULO DEL INTERÉS MORATORIO EN SUPLENCIA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES PARA QUE OPERE SUPLETORIAMENTE PARA LA LEY ESPECIAL DE QUE SE TRATA. ES UNA OBLIGACIÓN LEGAL QUE SE ACTUALIZA EN SUPLETORIEDAD DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN CUANTO AL PAGO DE INTERESES MORATORIOS Y SOLAMENTE LA VOLUNTAD EXPRESA EN SENTIDO CONTRARIO, O SEA, EXCLUYENDO EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS HARÍA IMPROCEDENTE SU COBRO.

*Lo anterior se robustece si tomamos en consideración la Tesis de Jurisprudencia aplicada por analogía del siguiente tenor:*

*‘PAGARÉ. ANTE LA FALTA DE PACTO EXPRESO SOBRE EL NO PAGO DE INTERESES MORATORIOS, DEBE CUBRIRSE AL TIPO LEGAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 362 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, APLICABLE EN FORMA SUPLETORIA A LA LEY DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO’.*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.*

*En virtud de lo anterior, si del documento base de la acción no se desprende que se haya pactado el pago de los intereses moratorios en caso de incurrir en mora, es claro que para el pago de los mismos debe tomarse en cuenta la supletoriedad de la voluntad de las partes y aplicar el interés legal que fija el Código Civil para el Estado de Morelos, es decir, el 9% anual, máxime si se desprende que el acreditado incurrió en mora a partir del mes de 01 de diciembre de 2017, la dejar de pagar la mensualidad de noviembre de 2017, aunado a que no existe voluntad expresa en el contrato de apertura de crédito en la cual se excluya en pago de los intereses moratorios.*

*En tales condiciones, es claro que en la sentencia que se impugna se debió condenar al demandado al pago de los intereses moratorios generados y no pagados desde 01 de diciembre de 2017, fecha en la que se da por vencido anticipadamente el crédito según cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato base de la acción por haber incurrido en mora a partir de la amortización correspondiente al mes de noviembre de 2017, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, toda vez que el hecho que no se haya pactado expresamente en el documento base de la acción el pago de intereses moratorios, no implica que los mismos no puedan ser cobrados, ya que dicho pago deviene imperativo por la mera disposición de la ley y no porque se hubiere convenido entre acreedor y deudor, máxime cuando el acreditado incurrió EN MORA.*

*Lo anterior se robustece si tomamos en consideración la Tesis de Jurisprudencia aplicada por analogía del siguiente tenor:*

**‘INTERESES MORATORIOS, PAGO DE LOS. PROCEDE SU CONDENACION EN JUICIO, AUNQUE NO SE HAYAN PACTADO EN EL DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN’.**

*Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito.*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*Ahora bien, no hay que perder de vista que no obstante que el actor haya solicitado el pago de los intereses moratorios, si de las constancias del procedimiento se advierte que no hubo acuerdo de voluntades en ese sentido, el que se hubiera condenado a la parte demandada al pago de los intereses moratorios legales, no vulnera el principio de congruencia que en toda sentencia debe privar, habida cuenta que el demandante a la postre está haciendo valer un derecho que la ley autoriza, como lo es el cobro de los intereses moratorios; sin que esto libere al Juzgador de hacer condena al respecto porque, se insiste, el actor en suma está haciendo un reclamo: el pago de sus intereses moratorios; si su monto no se acredita, no trae como consecuencia la liberación de cubrir esa obligación, sino la de ajustarla a lo que por derecho corresponde al actor; pues cosa distinta sería que no se reclamaran intereses y que el juzgador, de propio derecho, hiciera condena al respecto.*

*Lo anterior encuentra sustento legal suficiente la Tesis de Jurisprudencia del siguiente tenor:*

*‘INTERESES MORATORIOS  
LEGALES. NO SE VULNERA EL  
PRINCIPIO DE CONGRUENCIA SI EN  
LA SENTENCIA DEFINITIVA SE  
CONDENA A LOS.’*

*Segundo Tribunal Colegiado del  
Décimo Primer Circuito.*

*En este orden de ideas, toda vez que mi mandante reclamó desde el escrito inicial de demanda el pago de los intereses moratorios en razón del interés legal fijado al nueve por ciento anual, resulta infundado e incorrecto que la Juez de origen haya declarado improcedente dicha prestación por no encontrarse supuestamente pactada por las partes, cuando la propia ley autoriza que se puedan reclamar intereses moratorios legales al nueve por ciento anual, siempre y cuando no exista disposición expresa en contrario en el documento base de la acción y el acreditado*



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*haya incurrido en mora por falta de cumplimiento de las obligaciones que asumió.*

*Razones esta y aquellas suficientes que sus Señorías deberán tomar en consideración al momento de resolver el presente recurso de apelación, para el efecto de revocar la parte conducente de la sentencia definitiva dictada con fecha 30 de Junio de 2021, específicamente el Considerando VI y resolutive SEXTO de dicha resolución y DICTAR OTRA EN LA CUAL SE CONDENE AL DEMANDADO, AL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS Y NO PAGADOS DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2017, FECHA EN LA QUE SE DA POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL CRÉDITO SEGÚN CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN POR HABER INCURRIDO EN MORA A PARTIR DE LA AMORTIZACIÓN CORRESPONDIENTE AL MES DE NOVIEMBRE DE 2017, HASTA EL PAGO TOTAL Y FINIQUITO DE LA SUERTE PRINCIPAL RECLAMADA PARA AMBOS CONCEPTOS, PREVIA LIQUIDACIÓN QUE SE FORMULE EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.*

*Para acreditar lo fundado de los agravios que se exponen en el presente escrito, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 548 fracción VI del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, nuestra representada ofrece las siguientes:*

**PRUEBAS**

*1.- LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, consistente en todas y cada una de las constancias que integran el expediente de origen en que se actúa, en lo que favorezca el interés procesal de la parte actora.*

*Esta prueba se relaciona con las manifestaciones vertidas por mi representada en los agravios que se hacen valer en el presente escrito.*

*Con esta prueba se pretende demostrar lo fundado de las manifestaciones vertidas por la actora en la expresión de agravios que nos*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*ocupa y en consecuencia la ilegalidad e improcedencia de las manifestaciones vertidas por la Juzgadora natural en la sentencia definitiva que se impugna dictada con fecha 30 de junio de 2021.*

*2.- LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO TANTO LEGAL Y HUMANA, en lo que sea favorable a los intereses de la parte actora.*

*Esta prueba se relaciona con las manifestaciones vertidas por mi representada en los agravios que se hacen valer en el presente escrito.*

*Con esta prueba se pretende demostrar lo fundado de las manifestaciones vertidas por la actora en la expresión de agravios que nos ocupa y en consecuencia la ilegalidad e improcedencia de las manifestaciones vertidas por la Juzgadora natural en la sentencia definitiva que se impugna dictada con fecha 30 de junio de 2021.*

*Dicho elemento de convicción es apto para acreditar lo que se pretende, en virtud de que de los hechos conocidos y probados en autos, se llegará a la realidad en los desconocidos”.*

Por su parte, los motivos de disenso hechos valer por la parte demandada **XXX XXX XXX**, se hacen consistir, básicamente, en lo siguiente:

**“PRIMERO.-** *Me causa agravio la sentencia de fecha 30 de junio de 2021, específicamente lo expuesto en el considerando III, donde la*

*Juez de primer grado se pronuncia respecto de las excepciones hechas valer por la suscrita apelante, principalmente cuando se pronuncia con relación a la excepción marcada con el numeral I.*

*Al respecto, me permito realizar una relación clara y precisa de los puntos de la resolución*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*impugnada que la suscrita apelante considero lesionan gravemente mis derechos humanos que mas adelante enfatizaré:*

*(se transcribe)*

*De acuerdo con lo anteriormente transcrito, claramente se advierte que la Juez que se recurre, por un lado, realizó una incorrecta e incompleta interpretación de las excepciones hechas valer en relación con un deficiente análisis del material probatorio aportado por las partes en conflicto.*

*En efecto, analiza de manera aislada el material probatorio, ya que si bien cita una parte del dictamen rendido por el perito propuesto por esta parte, cierto es que, no lo analiza en su integridad, pues se limita a exponer únicamente una parte del mismo, pasando por alto el resto del dictamen, al mismo tiempo, omite analizar el dictamen rendido por el perito propuesto por la parte actora, incluso el dictamen rendido por el perito designado por el propio Juzgado; en ese sentido, contrario a lo argüido por la Jueza, el cumulo del material probatorio ofertado en juicio, debió ser analizado y valorado conforme a las reglas y principios de valorización de pruebas, con las cuales, acredita plenamente la excepción propuesta en juicio.*

*Ello es así, ya que de inicio, se aprecia que la Juez no estudió de fondo si en el crédito hipotecario otorgado a la suscrita por la actora en el juicio natural, existe o no la presencia de la usura como forma de explotación del hombre por el hombre, para lo cual, debió emprender un estudio integral y de fondo, analizando de forma conjunta todo el clausulado que integra el contrato de crédito hipotecario concatenado con los anexos del propio contrato, en especial, la tabla de amortizaciones que fue exhibida por la propia actora en el juicio natural, para aproximarse al dinero que al final del crédito la suscrita tengo que pagar hasta la total liquidación del crédito comparándola con la cantidad por la que se constituyó el crédito, lo cual, también los peritos fueron coincidentes en ese aspectos y la Juez omitió estudiar; sin embargo, la Juez, valoró el dictamen del perito ofrecido por la*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*suscrita, C.P. XXX XXX XXX, únicamente en la respuesta de las interrogantes identificados bajo los incisos d, h, y k, lo cual, denota un estudio asilado y superficial.*

*En efecto, la Juez se limitó a considerar únicamente tres de las respuestas de un peritaje para declarar improcedente la excepción encaminada a demostrar que efectivamente, en el crédito otorgado a la suscrita existe un exceso entre la cantidad que constituyó el crédito otorgado de \$XXX XXX XXX, con la cantidad que debo devolver hasta el pago total y liquidación del crédito por \$XXX XXX XXX, en cuya diferencia, desde luego existe la USURA en mi perjuicio, pues la usura también comprende la estipulación que suponga o tenga por recibida cierta cantidad a la verdaderamente entregada con motivo del préstamo.*

*Dicho de otro modo, de acuerdo con diversas definiciones jurisprudenciales, es dable afirmar que, la usura no solo se presenta en un porcentaje que por sí solo resulte excesivo y elevado ya sea en los conceptos legales "intereses ordinarios" o "moratorios", sino que también se presenta cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la persona y propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo; esto es, la contraprestación por el crédito no sólo es el referido "interés" en ese sentido, sino que comprende cualquier cantidad percibida por el acreedor distinta del importe principal de la deuda, como pueden ser comisiones, seguros, gastos u otro accesorio, cualquiera que sea la denominación que se le dé; de ahí que el concepto de "interés" o costo del préstamo es en realidad más amplio y no se reduce únicamente al ordinario o moratorio.*

*Bajo esa idea, cuando en el contrato de crédito hipotecario, el acreditado recibe una cantidad determinada y en comparación con la cantidad que debe pagar hasta la total liquidación del adeudo, también debe considerarse usura, precisamente, por ser aprovechamiento abusivo de la acreditante por el préstamo a modo de interés en su acepción amplia, lo que queda evidenciado, además, conforme a la presunción humana que surge a*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*partir del hecho conocido de que lo natural es que en un préstamo se debe entregar como suerte principal la misma cantidad recibida, más los accesorios que racionalmente correspondan, sin que se convierta en un crédito impagable y que atente contra la dignidad humana del acreditado, incluso que violente la estabilidad social y económica de la familia.*

*Así pues, en un préstamo con garantía hipotecaria en donde el acreditado o deudor reciba cierta cantidad, pero para extinguir esa deuda ARIA 2 debe ser abusivo, de ser así resultara usurero como forma de explotación del hombre por el hombre, puesto que, además de devolver el numerario por el cual se constituyó la deuda, debe devolver casi el doble de la cantidad que recibió como suerte principal, incluso, para en caso de que, sobrevenga una causal ajena a la voluntad del hombre, se volvería impagable y la única forma de cubrir el adeudo sería entregando el inmueble como garantía de la deuda, lo cual, esto no está permitido por nuestro sistema jurídico de nuestro país.*

*En ese sentido, la Juez debió analizar si el crédito es convencional y no va en contra del derecho de propiedad, si existía o no la usura como forma de explotación del hombre por el hombre proscrita por el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, pues este análisis admite su control convencional, incluso, ex officio para hacer efectiva tal norma internacional y, en su caso, debe llevar a la inexigibilidad de tal exceso.*

*Bajo ese pensamiento, en el texto antes transcrito, si bien coincide literalmente con la excepción que se hizo valer en el escrito de contestación, también es cierto que, no tomó en consideración la totalidad de los argumentos que se expusieron en el cuerpo de la contestación, específicamente los expuestos al dar contestación a la demanda, en particular a la prestación contestada bajo el inciso c), que se hicieron consistir en los siguientes argumentos:*

*"C) El pago de los intereses ordinarios normales devengados causados desde el*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*mes de noviembre 2017, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, según la Cláusula Quinta del contrato base de la acción; resulta notoriamente improcedente, por ser altamente usurarios, lo cual, va en contra del derecho humano de propiedad y dignidad humana, consagrado por el artículo 21, numeral 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en concordancia con el artículo 14, segundo párrafo de la Carta Política Federal, los cual, son coincidentes en salvaguardar la propiedad privada como derecho humano, el cual, es inseparable de la persona; puesto que, claramente el monto por concepto de intereses ordinarios y moratorios, resultan abusivos y exageradamente elevados, pues representan más del 50% (cincuenta por ciento) del monto destinado para el pago del crédito, lo cual, es notoria la usura, ello es así, ya que la tasa del interés ordinario prevista en la cláusula referida, se encuentra aplicada incorrectamente y en sí misma, es elevada, como se expondrá en los hechos de esta contestación..."*

*La omisión de la jueza de tomar en consideración la totalidad de los argumentos que se han señalado y que se hicieron valer como defensa en el escrito de contestación, así como su omisión de valorar en su integridad los dictámenes rendidos tanto por el perito propuesto por el actor como por el propuesto por esta parte, la llevó a incumplir la obligación que tiene de realizar un estudio oficioso y riguroso de la contienda como se lo imponen/los artículos 10, párrafos primero y tercero 0940, párrafo séptimo de la Constitución Federal, así como el 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos humanos, toda vez que es toral no menospreciar que el objeto del crédito base de la acción fue la ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA, de ahí que era su obligación realizar un análisis de la convencionalidad del crédito, a la luz de la interrelación e interdependencia entre mis derechos fundamentales que tengo a una vivienda con mi derecho a la propiedad y dignidad humana,*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*así como de la máxima de que de tener una vivienda depende en modo importante la posibilidad de una vida digna, al pasar por alto lo anterior, incumplió su obligación de proteger, respetar y garantizar la efectividad de mis derechos.*

*Lo anterior, deriva en el deficiente estudio que realiza sobre la existencia de la usura en el crédito que me fue concedido, sin analizar a conciencia que dicha figura indudablemente se actualiza como se detallará en lo subsecuente, porque si bien está proscrito el lucro excesivo en cualquier crédito a través de la prohibición de la usura, más sensible se debe ser a la problemática y riguroso en el análisis de convencionalidad cuando la posible usura se da en el marco de una operación que tiene por objeto que el acreditado pueda acceder a una vivienda.*

*Así pues, es innegable que la Jueza, pasó por alto lo abusivo de los intereses ordinarios que me fueron reclamados, que constituyen un abuso patrimonial que afecta y amenaza mi mínimo vital y desde luego impacta en la estabilidad emocional de mi familia, incluso, compromete y amenaza mi subsistencia física y el mantenimiento de mi desarrollo de vida en condiciones mínimas dignas, así como el de mi familia, al pretender el cobro de un intereses abusivo y excesivo que se ha vuelto impagable.*

*Al respecto, cobra aplicación en sustento a lo anterior el contenido de los criterios que a continuación se citan:*

*De este modo, debe considerarse que, la norma constitucional y convencional consistente en que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre, de manera que, cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1º Constitucional, antes citado, ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, los derechos humanos, razón por la cual, resulta que el artículo 21, apartado 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, como*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, lo que se considera que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; pero además, dispone que la ley debe prohibir la usura.*

*Contrario a lo aseverado por la Jueza de primer grado, la excepción si fue clara en la redacción y desde luego se expuso la causa de pedir, puesto que, al pedir que se analizara si existía o no la presencia de la usura la Juez debió proceder, incluso de oficio para analizar ese aspecto, y no únicamente a limitarse a referir que no acredite que los pagos que realicé por concepto de amortizaciones mensuales fueran aplicados indebidamente por mi contraria a los saldos de capital e intereses, en proporciones distintas a las pactadas.*

*Ahora bien, en el caso que nos ocupa, con los dictámenes rendidos que obran en autos y que no fueron valorados en su integridad, y contrario a lo que la Jueza sostiene, se acreditan las defensas y excepciones que se hacen valer, en el sentido de que si existe una aplicación distinta a la convenida en el contrato de hipoteca, y se actualiza la existencia de la USURA en los intereses ordinarios, ya que son notoriamente excesivos por lo siguiente:*

*A) La tasa de interés ordinario, establecida en la CLÁUSULA QUINTA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, si bien fue pactada en un 10.3% anual; la accionante, al realizar las amortizaciones correspondientes al crédito, aplicaba al saldo del capital mes con mes el 10.3%; lo que se puede claramente advertir de la propia tabla de amortizaciones que exhibe.*

*A efecto de explicar lo anterior, me permito realizar el ejercicio siguiente:*

*En la tabla de amortizaciones que exhibe la XXX XXX XXX, se advierte que a la cantidad de \$XXX XXX XXX, que corresponde al monto total del crédito, le resta la cantidad de \$XXX XXX XXX, que corresponde únicamente a la cantidad de amortización a CAPITAL relativa al primer pago realizado; arrojando un total de*



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*\$XXX XXX XXX, a la cual le aplica el porcentaje del 10.3%; arrojando como resultado la cantidad de \$XXX XXX XXX, que divide entre doce meses del año; obteniéndose un total de \$XXX XXX XXX, por concepto de interés ordinario mensual.*

*Es decir;*

*\$XXX XXX XXX XXX XXX XX*

*\$XXX XXX*

*(esta cantidad es el interés ordinario mensual).*

*Sin embargo, si se realiza un análisis de la operación anterior, se puede advertir que aún y cuando pareciera que la XXX XXX XXX aplica el 10.3% anual; cierto es que dicho porcentaje lo emplea mensualmente; pues la operación que realiza es incorrecta, porque engañosamente pretende hacer creer que el interés del 10.3% se aplica de manera anual, cuando realmente lo está aplicando de manera mensual; pues contrario a la operación que realiza, lo correcto sería que la tasa de interés ordinario anual del 10.3 % se divida entre los doce meses del año y el factor resultante fuese aplicado al saldo del capital dividido también entre los doce meses del año; veamos:*

*10.3% entre 12 meses del año = 0.85% interés ordinario mensual.*

*\$XXX saldo capital, entre doce meses = \$XXXX adeudo mensual de capital por el 0.85% interés ordinario mensual = \$XXX interés ordinario mensual.*

*Incluso, aun siguiendo la regla que utiliza la XXX XXX XXX, pero aplicando de manera correcta la tasa de interés ordinario mensual; se obtendría lo siguiente:*

*\$XXX - \$XXX = \$XXX x 0.85% interés ordinario mensual = \$XXX = \$XXX interés ordinario mensual.*

*Así pues, cabe resaltar que en la misma CLAUSULA QUINTA, se establece lo siguiente:*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*"QUINTA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIO.-(...) "LAS PARTES" acuerdan que, para los subsecuentes periodos de intereses ordinarios, estos se calcularán dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) multiplicando el resultado obtenido por 30 (treinta)..."*

*Lo subrayado en creación de la suscrita.*

*Lo que corrobora que el interés ordinario mensual debe ser del 0.85% y no del 10.3 % como ilegalmente lo aplica la XXX XXX XXX, pues según lo anterior debe dividirse 10.3 % entre 360 días = 30 0.0286 por 30 = 0.85% interés ordinario mensual.*

*De lo anterior, se dilucida que la XXX XXX XXX, de manera ventajosa pretende obtener un beneficio excesivo a mi costa, al fijar mensualmente la tasa de interés ordinario del 10.3%; pues de los pagos que realicé, los cuales, la misma Institución reconoce y que incluso se advierten de las propias documentales que adjunta a su escrito de demanda, especialmente del Estado de Cuenta certificado de sus registros contables, se puede observar, lo anterior, veamos:*

*Del pago que efectué con fecha 30 de abril de 2015; por la cantidad de \$XXXX, únicamente fue aplicado al saldo capital la cantidad de \$XXXX, y de intereses ordinarios obtuvo la cantidad de \$XXX.*

*Es decir, en el ejemplo que se toma, únicamente el 11.96% (once punto noventa y seso por ciento) se aplicó para disminuir el capital, mientras que la XXX XXX XXX se benefició con cerca del 81.10% (ochenta y uno punto diez por ciento) de ganancia (usura); y el 6.92% (seis punto noventa y dos por ciento) del pago que realicé, esto es, \$XXX pesos, fueron destinados al pago del correspondiente del seguro contratado por dicha XXX XXX XXX, cuya aseguradora forma parte de la misma Institución, como se advierte de la CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*La tasa de interés ordinario "anual" del 10.3%, es muy excesiva, pues como fue analizado en líneas que anteceden, no es aceptable que la XXX XXX XXX obtenga como beneficio mensual un 81.10% más un 6.92%, esto es, un 88.02% de los pagos mensuales y únicamente un 11.96% se utilice para disminuir mi deuda contraída; pues ello implica una explotación del hombre por el hombre en su modalidad de usura, prohibida por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ya que el pacto de voluntades sobre la tasa de interés ordinario del 10.3% anual es alevoso, usurario, excesivo, impagable, lo cual, coloca a mi familia en un estado de hambre.*

*B) Existe notoriamente por parte de mi contraria un provecho propio y de modo abusivo sobre mi propiedad, pues pretende obtener un Macro excesivo derivado de un préstamo que fue solicitado a efecto de poder obtener una vivienda para mi familia, en ese sentido, aun cuando en nuestra legislación existe permisión de acordar intereses, dicho acuerdo, tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, mediante un interés excesivo derivado de un préstamo.*

*Ello es así pues en el caso en particular, el MONTO DEL CRÉDITO que me fue concedido para la adquisición de la vivienda asciende a la cantidad de:*

*\$XXX XXX*

*Dicha cantidad es la que tendría que devolver por el simple préstamo.*

*Mientras que los INTERESES ORDINARIOS que terminaré pagando al final del crédito hasta su total liquidación, ascienden a la cantidad de:*

*\$XXX XXX*

*Y la cantidad por concepto de SEGUROS que cubriré al final de crédito hasta su liquidación es por la cantidad de:*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

\$XXX XXX

*En tal virtud, si sumamos los tres conceptos señalados, la cantidad total que la XXX XXX XXX pretende obtener del préstamo para adquisición de vivienda que me concedió, hace un total de \$XXX XXX, es decir, la cantidad referida constituye más del doble del monto del crédito que me fue otorgado por la XXX XXX XXX, de donde es notoriamente evidente el abuso económico por parte de la Institución.*

*Entonces, por un préstamo de \$XXX XXX XXX, en su postura abusiva del XXX me exige pagarle \$XXX XXX, lo cual, es inaceptable.*

*Dicho de otro modo, por un préstamo de \$XXX XXX, me encuentro obligada a pagar esa misma cantidad como suerte principal, más la cantidad de \$XXX XXX por concepto de intereses ordinarios (que obedecen a la retribución del acreedor por el uso que se hace de la cantidad de dinero entregada a la suscrita) y seguros que constituye un 151.30% (ciento cincuenta y uno punto treinta por ciento) más, con relación al monto que me fue prestado, lo que o evidentemente es USURERO.*

*A efecto de ejemplificar lo anterior, me permito insertar la siguiente tabla:*

Monto del crédito	\$XXXXX	100%
Intereses Ordinarios	\$XXXXX ( $\$XXXXX \div \$XXXX X XXX$ )	Representa un 136.80% más elevado con relación al monto del crédito.
Seguros	\$XXXX ( $\$XXX \div \$XX X XX$ )	Constituye el 14.50% con relación al monto del crédito.
TOTAL	\$XXXX	251.30%

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

--	--	--

O bien, desde otro punto de vista, tenemos que \$XXXX constituye el 100% de lo que la actora en el juicio natural pretende que le pague; de donde el monto del crédito de \$XXXX constituye el 39.8%; mientras que los intereses ordinarios de \$XXXX constituyen el 54.4%; y los seguros el 5.80%:

Monto del crédito	$(\$XXXX \div \$XXX \times XXX)$	39.80%
Intereses ordinarios	$\$XXXX$ $(\$XXXX \div \$XXXX \times XXX)$	54.40%
Seguros	$\$XXXX$ $(\$XXX \div \$XXX \times XX)$	5.80%
Total	$\$XXXX$	100%

Cabe señalar que para la obtención de los porcentajes expuestos, bastó con utilizarse una regla de tres simple; en cuanto hace a los montos señalados el del crédito se contiene en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria; la cantidad total de intereses ordinarios y la cantidad relativa a los seguros, se advierte de la suma de las cantidades expuestas en la tabla de amortizaciones adjunta al contrato base la acción, pero además, dichas cantidades fueron corroboradas en los dictámenes rendidos por los peritos contables ofertados tanto por mi 100 Subsecuente se confirmará. contraria en el juicio de origen como el ofrecido por la suscrita, tal y como

Al respecto, es importante puntualizar que la Juez de primer agrado, no solo omitió realizar una correcta valoración de pruebas periciales, sino que además, ni siquiera analizó las cantidades que constituyen los conceptos que también se deben pagar hasta la liquidación

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*del adeudo, tales son los intereses ordinarios y los gastos por concepto de seguros, puesto que, si bien es cierto en la cláusula décima primera del contrato hipotecario base de la acción se estableció el cobro de la cantidad que corresponda con concepto de seguros, también es cierto que en la misma cláusula, jamás se pacto un porcentaje o cantidad determinada por la XXX XXX XXX, lo cual, desde luego generó un desconocimiento de la suscrita de la cantidad real que tendría que pagar por ese concepto.*

*Sin embargo, también ese gasto debe considerarse se es elevado o no, puesto que es claro que en el contrato base de la acción se incluyeron otros gastos que incrementan considerablemente el pago mensual o la amortización, lo que debe considerarse para verificar si se presenta la usura apuntada en el documento fundatorio de la acción, ya que son gastos ajenos a la tasa de interés ordinaria.*

*Orienta lo anterior, la tesis que en seguida se reproduce:*

*En ese tenor, como se observa en las tablas que se ilustran, el monto del interés ordinario pactado en el contrato, es NOTORIAMENTE excesivo y usurero, acorde con las circunstancias particulares del caso que nos ocupa que se advierte de las constancias de actuaciones, dicha circunstancia fue pasada por alto por la Jueza en la sentencia que se combate, pues omitió analizar la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre y como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, que se actualiza cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo, que indudablemente se da en el caso concreto, como se ha expuesto con anterioridad.*

*Desde luego, no pasa inadvertido que, ante la presencia de un préstamo, es lógico que deba existir un rédito o ganancia que produce o debe producir el dinero prestado, esto es, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia,*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que éste necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, derecho humano de propiedad y de vivienda, no para un lujo; sin embargo, dicha ganancia o rédito, no debe ser usurero, es decir, no debe existir un abuso excesivo, como se da en el caso que nos ocupa, donde es inaceptable que tenga que pagar más del doble del crédito que me fue otorgado por concepto de intereses ordinarios, ello representa un provecho ventajoso y elevado favor de XXXX, que repercute directa y desproporcionalmente en mi propiedad.*

*En ese sentido, la Jueza debió advertir, que el monto total que deberé pagar por concepto de interés ordinario es notoriamente excesivo y usurero acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, por lo cual debió proceder 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 que no resulte excesiva.*

*Lo anterior es así, toda vez que, salta inmediatamente a la vista y sin mayor reflexión, ni investigación, lo excesivo del monto de los intereses ordinarios, por lo cual es innecesaria una indagación o investigación, pues son datos objetivos que derivan del mismo monto del interés mensual y anual pactado lógicamente poniendo un riguroso cuidado al analizar la tabla de amortizaciones exhibida por la propia XXX XXX XXX como anexos a su contrato base de la acción, como ha quedado expuesto y más aún como fue determinado por los propios bg peritos contables que la juez tampoco analizó.*

*Conviene considerar jurisprudenciales:*

*Ante lo expuesto, es evidente que la Jueza debió proceder de oficio a inhibir la condición usuraria del contrato celebrado, apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva, mediante la apreciación de oficio y de forma razonada y motivada de las mismas*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tuvo a la vista.*

*Lo anteriormente expuesto, fue efectivamente corroborado por los dictámenes rendidos por los peritos en el juicio, veamos:*

*En el dictamen rendido por el perito propuesto por la parte actora XXX XXX XXX, se destaca la respuesta dada al cuestionario propuesto por mi parte, particularmente a la marcada con el inciso I), donde señaló:*

*"EN EL PAGO DE LA SEGUNDA MENSUALIDAD: El importe por concepto de amortización a capital es por la cantidad de \$XXX XXX XXX que representa el 11.97% respecto al total de la mensualidad y el importe por concepto de intereses ordinarios es por la cantidad de \$XXX XXX XXX que representa el 81.11% respecto del total de la mensualidad."*

*También, se resalta la respuesta que da a la interrogante identificada con el inciso J) del cuestionario propuesto por mi parte:*

*"En términos del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria, de fecha XXX XXX, y tomando como base la Tabla de Amortizaciones con Datos al 18 de Marzo de 2015, documentos que se encuentran agregados en autos, se determina que el monto total que el demandado tendría que pagar hasta la culminación del plazo de las 241 mensualidades, conforme a lo pactado en el contrato base de la presente acción, es equivalente a la cantidad de \$ XXX XXX, importe el cual se encuentra determinado de la forma siguiente:*

<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE</b>
AMORTIZACIÓN CAPITAL A	\$ XXX XXX
INTERESES ORDINARIOS	\$ XXX XXX
SEGUROS	\$ XXX XXX
SUMA TOTAL	\$ XXX XXX



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*De igual manera, es dable señalar la respuesta que dio la interrogante identificada con el inciso m) del cuestionario propuesto por mi parte:*

*"Tomando como base la Tabla de Amortizaciones con Datos al 18 de Marzo de 2015, y una vez realizadas de mi parte las operaciones aritméticas correspondientes, se determina que el monto total por concepto de Intereses Ordinarios el demandado tendría que pagar hasta la culminación del plazo de las 241 mensualidades, establecidas en el contrato base de la presente acción, es equivalente a la cantidad de \$ XXX XXX"*

*Del dictamen rendido por el perito propuesto por la suscrita a cargo del XXX XXX, cabe resaltar lo siguiente:*

*En las respuestas dadas a las preguntas identificadas con los incisos I), J) L), M), N) y O):*

*"i.- Que determine el perito, si de acuerdo con el monto total de las amortizaciones mensuales del crédito; la cantidad que se aplica a los intereses ordinarios son más elevados que la cantidad que se aplica a saldo capital; y en su caso, en que porcentaje es más elevado.*

*Respuesta.- En la primera mensualidad del crédito se compone de las siguientes partes el seguro representa el 7%, el interés ordinario representa el 81% y el capital conforma el 12% para formar el 100% de la primera mensualidad*

<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>
SEGURO	XXX	7%
INTERESES ORDINARIOS	XXX	81%
CAPITAL	XXX	12%
TOTAL DE LA MENSUALIDAD	XXX	100%

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*j.-Previa la operación adecuada, que determine el perito, el monto total que el demandado tendría que pagar hasta la total liquidación del adeudo contraído mediante el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que se contiene en la Escritura Pública No. XXX; de fecha XXX XXX.*

*Respuesta.- El monto total que se tendría que pagar por intereses y capital sería por un monto de total de \$ XXX XXX XXX*

	<b>IMPORTE</b>
CAPITAL	XXX XXX
INTERESES	XXX XXXX
SUMA	XXX XXX

*k.-Que determine el perito, si la tasa de interés ordinario establecido en la cláusula quinta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en estudio, se aplica de forma mensual o anual de acuerdo con el monto total del pago de amortizaciones del crédito, según la cláusula séptima de dicho contrato.*

*Respuesta.- La tasa que se aplica es del 10.30% de forma anual, y en periodos de 30 días que son la forma mensual es una tasa de 0.8583% de acuerdo a la cláusula séptima de dicho contrato*

*l.- Que determine el perito, según la tabla de amortización elaborada por XXX XXX XXX de fecha XXX XXX, que obra en autos, la cantidad total que la demandada tendría que pagar hasta la liquidación del adeudo de acuerdo con el plazo de crédito, que se contempla en la cláusula sexta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en estudio.*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*Respuesta.- El monto total que se tendría que pagar por intereses y capital sería por un monto total de \$XXX XXX*

	<b>IMPORTE</b>
CAPITAL	XXX XXX
INTERESES	XXX XXX XXX
SUMA	XXX XXX XXX

*m.- En relación con el inciso que antecede, que determine el perito, la cantidad que por concepto de interés ordinario y según la tabla de amortizaciones elaborada por XXX XXX XXX de fecha XXX XXX, que obra en autos, el total que deberá pagar la demandada, hasta la liquidación de dicho crédito.*

*Respuesta.- El monto total que tendría que pagar por intereses sería un monto total de \$XXX XXX XXX (XXX XXX XXX )*

*n.- Que diga el perito, todo relativo a la tasa de interés ordinario si resulta excesiva en comparación a las tasas de interés de diversas instituciones financieras, tanto nacionales como internacionales. Respuesta.- La tasa de interés del 10.30% utilizada para la adquisición de vivienda en la actualidad según mi opinión se encuentra arriba del mercado debido a la actual situación económica, ya que se pueden encontrar tasas a la par y sin garantía hipotecaria por lo cual se considera que la tasa, aun que estuvo en las tasas promedio dentro del periodo que se otorgó el crédito, actualmente no los es así*

*o.- Que diga el perito, si sus propias conclusiones acerca del interés ordinario si es elevado o no; y explique por qué. es una*

*Respuesta.- Según mi leal saber y entender la tasa de interés que cobra el banco actualmente es del 10.30% (Diez punto treinta porcientos) lo que significa que cobra 2.54 (dos*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*punto cincuenta y cuatro veces ) la tasa de interés de cetes que actualmente es del 4.05% (cuatro punto cero cinco porciento) lo cual determina la recuperación del capital la tiene garantizada con el gravamen de la hipoteca sobre la propiedad y no se corre ningún riesgo de pérdida de capital."*

*De lo transcrito, se confirma que los especialistas coinciden en sus respectivos dictámenes, que el total de intereses ordinarios que terminare pagando asciende a la cantidad de \$ XXX XXX XXX XXX XXX, que constituye más del 50% del monto del préstamo, circunstancia que el A quo no tomó en consideración.*

*De lo resaltado, se confirma que contrario a lo que sostiene la Jueza con las probanzas ofertadas, se acreditaron las defensas que se hicieron valer en el sentido de que es claro que se aplicó de manera distinta lo convenido el contrato de hipoteca, pero además, a pesar de no ser una cuestión que tenga que acreditarse, pues constituye una obligación del juzgador el análisis oficioso; quedó demostrado que tanto el porcentaje del interés ordinario como el monto total del mismo al final del crédito es notoriamente usurero, excesivo, alevoso y viola mis derechos humanos de propiedad y de vivienda.*

*En consecuencia, lo procedente es declarar fundados los agravios que se exponen y revocar la sentencia de fecha 30 de junio de 2021, para el efecto de que se tengan por acreditadas las defensas y excepciones que se hicieron valer en el juicio, se valoren correctamente los dictámenes rendidos por los especialistas contables, tanto el propuesto por la parte actora como por la suscrita en los términos que se han expuesto en los presentes agravios, y la Jueza cumpla con su obligación de realizar el análisis riguroso correspondiente ante la existencia de la usura en los intereses ordinarios de acuerdo a lo que se señalado con anterioridad, ello en términos de los artículos 1º y 4º de la Constitución Federal con relación al artículo 21, numeral 3 de la Convención americana sobre Derechos Humanos.*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*Incluso, en la parte final de la transcripción que agravia a la suscrita, la Juez, determina que el CAT (Costo Anual Total) determinado en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se analiza, según se desprende que el pacto de intereses ordinarios fue a razón del 10.30% (DIEZ PUNTO TREINTA POR CIENTO) sobre gastos insolutos mensuales, y que en su opinión insuficiente, estimó que de la cláusula primera de dicho contrato se advierte que a la fecha de la firma del mismo contrato el CAT era de 11.80% (ONCE PUNTO OCHENTA POR CIENTO) sin IVA; y que por tanto, la convención de intereses ordinarios no es excesiva ni constituye usura, porque según se encontraba por debo del monto del citado indicador financiero; todo ello es inexacto, en virtud de que, si bien la Juez conceptualiza que el CAT es definido, (que por cierto, su definición carece de fundamento legal alguno o fuente para sostener su concepto) como un indicador del costo total del financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos.*

*Sin embargo, se advierten dos aspectos incorrectos e inexactos por parte de la Juez, por un lado, aun y cuando define lo que es el CAT, pero de su razonamiento únicamente analiza lo relativo a los intereses ordinarios, olvidándose de la cantidad que corresponde al concepto de seguros, puesto que, estos, también forman parte del CAT, ya que el CAT es el costo total del financiamiento y no solo de los intereses; y por otro lado, la Juez le concedió pleno valor probatorio al CAT que se menciona en el contrato base de la acción, sin siquiera emprender un estudio para determinar si es constitucional y convencional, es decir, no realizó una comparación respecto de otras instituciones financieras de nuestro país sobre créditos similares al que aquí nos aborda, para arribar a esa conclusión, lo cual, denota un insuficiente estudio congruente y exhaustivo.*

**SEGUNDO.-** *En este agravio, la Juez recurrida analizó la excepción contenida en el numeral II, que consiste en la falta de acción y derecho para demandar el cumplimiento de las pretensiones puesto que, del contrato de*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*hipoteca se advierte una aplicación distinta a la convenida; así como la presencia de la explotación del hombre por el hombre en su modalidad de usura, la cual, también la declaró improcedente, que en la parte que interesa, estimó lo siguiente:*

*Contrario a que sostiene la A quo, en el sentido de que no se encuentra facultada para reestructurar los pagos que me son reclamados en dicha instancia; debe considerarse que la Juez si cuenta con las facultades para la reestructuración solicitada, derivado de que tiene la facultad y al mismo tiempo la obligación de realizar un análisis de los intereses ordinarios siguiendo los lineamientos que nuestros Máximos Tribunales en el país han determinado, pues conceder razón a su argumento sería tanto como permitir que los bancos establezcas unilateralmente los intereses que conviertan al acreditado en un deudor de por vida, lo cual es absurdo puesto que, convencionalmente tiene la obligación incluso de oficio de analizar y proscribir la usura como modo de explotación del hombre por el hombre; que la juez no tiene facultades para reestructurar una tabla de amortizaciones de pagos sobre un contrato de naturaleza jurídica, sería tanto como no tener facultades para resolver el presente asunto.*

*En ese sentido, al realizar el análisis de los intereses, por supuesto que tiene la facultad de ordenar su reducción lo que trae como aparejada consecuencia que se reestructuren los pagos en los créditos, de ahí que es incorrecto que refiera que no está facultada para lo que se le ha solicitado, es lamentable que así haya resuelto mi asunto en donde se encuentra en disputa mi derecho de propiedad, de vivienda y la estabilidad de mí familia, claramente me está dejando a mi suerte con toda la cantidad que la parte contraria me pretende cobrar.*

*Por su parte, para el caso de que el interés pactado, genere convicción en el juzgador de que es notoriamente excesivo y usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, aquél debe proceder de oficio a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva, mediante la apreciación de oficio y de forma razonada y motivada de las mismas circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista el juzgador al momento de resolver.*

*Sirve de apoyo a lo anterior, el contenido de los siguientes criterios jurisprudenciales:*

*De los criterios citados se advierte que:*

*Los juzgadores pueden reducir, prudencialmente y de oficio, los intereses usurarios. El criterio adoptado en las citadas jurisprudencias parte de la premisa de considerar a la usura como una forma de explotación económica contraria al derecho humano de propiedad.*

*Para reducir los intereses usurarios las y los juzgadores deben realizar un estudio siguiendo los siguientes parámetros objetivos: (i) el tipo de relación existente entre las partes; (ii) la calidad con la que intervienen y la regulación de su actividad; (iii) la finalidad del crédito; (iv) su monto; (v) su plazo; (vi) la existencia de garantías; (vii) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las analizadas; (viii) la variación del índice inflacionario nacional durante la vigencia del adeudo; (ix) las condiciones del mercado; y (x) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. En su caso, las y los juzgadores podrán complementar su análisis sobre la usura con una evaluación subjetiva, consistente en apreciar si existe alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor frente al acreedor.*

*Además, si bien es verdad que lo excesivo o no de los intereses se delimita a las constancias de autos y a los parámetros y condiciones del contrato, ello no restringe la apreciación de los hechos notorios, de manera que tal notoriedad debe partir de su comparación con los intereses similares*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*existentes en el mercado para operaciones de igual naturaleza, lo anterior en términos de las tesis jurisprudenciales 1a./J. 56/2016 (10a.)<sup>11</sup> y la./J. 57/2016 (10a.)<sup>12</sup>.*

*Incluso, no está por demás señalar que, los juzgadores cuentan con la facultad de ordenar que la tasa de interés reducida, se realice retroactivamente respecto de los intereses usurarios ya pagados para salvaguardar el derecho humano a la propiedad, en la modalidad de prohibición de aquélla, como forma de explotación del hombre por el hombre, pues, así ha sido determinado por nuestros máximos Tribunales, lo que claramente se observa en el siguiente criterio:*

*En las relatadas circunstancias, es inconcuso que la A quo, si cuenta con plenas facultades para reducir tanto la tasa de interés ordinario como el monto de los mismos, pero además tiene la facultad de ordenar que dicha reducción se aplique de manera retroactiva, de modo tal que, ordene una reestructuración en la tabla de amortizaciones del crédito, lo anterior evidentemente implica una reestructuración de los pagos correspondientes, por tanto, no puede pretender eludir su obligación en tal sentido.*

*De ahí que sea procedente que esta H. Sala se sirva valorar los agravios que se han expuesto y en atención a los mismos ordene revocar la sentencia que se apela, a efecto de que se emita una la obligación como Órgano nueva donde se cumpla con la obligación Jurisdiccional, analice la existencia de la usura en los intereses ordinarios, ordene su reducción incluso retroactivamente y como consecuencia de ello la reestructuración de pagos, a fin de que, se garantice el acceso a mi derecho humano de vivienda y de propiedad, consagrados por los artículos 40 y 14 de la Constitución Política de la República Mexicana, con relación al artículo 21, numeral 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos”.*



**VI. 1.- ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LAS CONSIDERACIONES DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, ASÍ COMO DE LA CONTESTACIÓN DE AGRAVIOS HECHOS VALER POR LA PERSONA MORAL XXX XXX XXX.**

Una vez examinado el único agravio expuesto por la persona moral actora y analizada la sentencia de treinta de junio de dos mil veintiuno, este Tribunal de Alzada determina que tal motivo de inconformidad es **INFUNDADO**, por las razones que se exponen a continuación:

La Juzgadora de Primera Instancia, al resolver la prestación reclamada con el inciso **D)**, de la demanda, consistente en el pago de los intereses moratorios generados y no pagados desde el uno de diciembre de dos mil diecisiete, fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato base de la acción por haber incurrido en mora a partir de la amortización correspondiente al mes de noviembre de dos mil diecisiete, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada al porcentaje legal del 9% (nueve por ciento) anual, en términos de los artículos 1518 y 1871 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; expuso:

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*“Al respecto, es de considerarse lo dispuesto en el artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que en lo que interesa dicen: “...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga 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**” y “...para que proceda el juicio hipotecario, deben reunirse estos requisitos: que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía...”, lo que significa que todo lo concerniente al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria deberá constar precisamente en éste, estableciendo las bases sobre las que se otorgara el crédito, los términos y condiciones de pago, así como los accesorios del mismo, tal y como se encuentran pactados en la Escritura Pública número XXX, volumen XXX, página XXX, de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, pasada ante la fe del Notario Público número XXX XXX, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico XXX XXX, con fecha de registro XXX XXX; base de la presente instancia, por tanto, al no encontrarse pactado en el contrato de crédito con garantía hipotecaria el pago de intereses moratorios, tal y como fue expresamente reconocido por la apoderada legal de la parte actora en el desahogo de la confesional a su cargo, no le asiste la razón ni el derecho para realizar tal reclamo en el presente juicio especial hipotecario, pues como ya se dijo la vía especial hipotecaria tal y como se encuentra preceptuada en la ley, solo tiene por objeto el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, por lo que, al no encontrarse garantizados los intereses moratorios reclamados por la actora en el contrato que nos ocupa no es procedente su reclamo en esta vía, en consecuencia, no ha lugar a condenar a la demandada XXX XXX XXX al pago de tal concepto.*

*Lo anterior porque el acreedor hipotecario está facultado para hacer efectiva la garantía hipotecaria a través del presente juicio, pero*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*sin que pueda exigir el pago de obligaciones que no fueron garantizadas expresamente en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que nos ocupa. Esto sin perjuicio de que la parte actora tiene a salvo sus derechos respecto a las consecuencias legales propiciadas por el incumplimiento de la demandada en el pago puntual de las obligaciones que contrajo en el documento base de esta acción, para hacerlos valer en la vía y forma procedentes”.*

Criterio con el que los suscritos Magistrados coincidimos por estimarlo ajustado a derecho, pues efectivamente, al no encontrarse pactado en el contrato de crédito con garantía hipotecaria el pago de intereses moratorios, tal y como fue expresamente reconocido por la apoderada legal de la parte actora en el desahogo de la confesional a su cargo, no le asiste el derecho para realizar tal reclamo, pues la vía especial hipotecaria -tal y como se encuentra preceptuada en los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos-, solo tiene por objeto el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, por lo que al no encontrarse garantizados los intereses moratorios reclamados por la actora en el contrato base de la acción, no es procedente su reclamo en la vía especial hipotecaria.

Lo anterior, porque si bien es cierto el acreedor hipotecario está facultado para hacer efectiva la garantía hipotecaria a través del juicio

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

natural, también lo es que ello **no lo faculta a exigir el pago de obligaciones que no fueron garantizadas expresamente en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** base de la acción.

A mayor abundamiento, habremos de mencionar que los intereses ordinarios son la ganancia de una cantidad como dividendo de lo prestado, por el simple hecho que una persona dio a otra una cantidad de dinero que ésta necesitaba para satisfacer sus propias necesidades; y los moratorios, son el rédito que se cobra por el retardo en el pago de ese crédito; o sea, consisten en la sanción que debe imponerse al deudor por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el acto contractual en el que quedó plasmado el préstamo respectivo.

Así, el interés ordinario es aquel que se fija durante la vigencia del contrato; en tanto que el interés moratorio es el que sustituye al natural al incurrir en mora el deudor; lo cual revela -contrario a lo que refiere la recurrente- que si **el moratorio sustituye al ordinario, ambos intereses no pueden coexistir simultáneamente**, pues conforme al Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, por "*sustituir*" hemos de entender: "*poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa.*"; por ende, desde que se

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

actualiza el supuesto para que se causen los intereses moratorios, los ordinarios dejan de generarse.

Sin que obste -como refirió el apelante en su agravio en estudio- que en el contrato fundatorio no se pactara oposición expresa para generar ambos réditos a la vez, pues lo cierto es que si en un contrato implícitamente se autoriza en forma simultánea el pago de los intereses moratorios y ordinarios, carece de valor ese pacto, sin que ello implique anular el acto jurídico, pues se desvirtuaría la naturaleza del contrato de apertura de crédito simple.

Cabe aclarar que este criterio no se contrapone con el sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 29/2000, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, noviembre de 2000, página 236, de rubro: "INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. COEXISTEN Y PUEDEN DEVENGARSE SIMULTÁNEAMENTE" -que hace valer en su agravio la XXX XXX XXX apelante-, pues las normatividades ahí analizadas (Código de Comercio y Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), no contemplan hipótesis en cuanto a la limitante de generar intereses moratorios y

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

ordinarios en forma simultánea, cuestión que, incluso, se destacó en la contradicción de tesis 102/98, de donde emanó la jurisprudencia.

Por ende, esta Primera Sala insiste - contrario a lo que manifiesta el recurrente en su motivo de disenso-, que es dable considerar que **el pacto de intereses moratorios no asentados en el documento base de la acción, no debe considerarse como una obligación asumida en ésta**, si del contenido del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, no se advierte que así se hubiere convenido.

Aunado a lo anterior y como es de explorado derecho, la voluntad de las partes es la suprema ley en los contratos y, del contrato base de la acción, no se advierte cláusula alguna en la que las partes hayan pactado el pago de intereses moratorios; y más aún, que los intereses ordinarios que establece la ley, se sustituyeran automáticamente -como la apelante lo refirió- por intereses moratorios en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha dieciocho de marzo del año dos mil quince. De ahí lo infundado de su agravio.

En el mismo tenor, debemos tomar en consideración que en materia de contratos, rige e impera por sobre todas las cosas, el principio de

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

autonomía de la voluntad de las partes, el cual se estima como un principio de rango constitucional, que tiene reflejo en el derecho de propiedad y en la libertad de contratación, la cual también es un elemento central del libre desarrollo de la personalidad y en cuya virtud las partes de una relación jurídica son libres para gestionar su propio interés y regular sus relaciones, sin injerencia externa.

Por ende, se sostiene que al no encontrarse pactado en el contrato de crédito con garantía hipotecaria el pago de intereses moratorios, tal y como fue expresamente reconocido por la apoderada legal de la parte actora en el desahogo de la confesional a su cargo, no le asiste el derecho para realizar tal reclamo, pues la vía especial hipotecaria -tal y como se encuentra preceptuada en los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos-, solo se tiene por objeto el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, por lo que al no encontrarse pactados y garantizados los intereses moratorios reclamados por la actora en el contrato base de la acción, no es procedente su reclamo en la vía especial hipotecaria.

Ahora bien, las **tesis aisladas** que hizo valer el XXXX apelante con motivo de su agravio, son las siguientes:

TOCA CIVIL NÚM. 442/2021-4.  
EXP. CIVIL NÚM. 182/2020-3.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

‘FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN. SU DISTINCIÓN ENTRE  
SU FALTA Y CUANDO ES INDEBIDA’.

*Sexto Tribunal Colegiado en materia  
Civil del Primer Circuito.*

‘FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN. NO EXISTE CUANDO EL  
ACTO NO SE ADECÚA A LA NORMA  
EN QUE SE APOYA’.

*Segundo Tribunal Colegiado del Sexto  
Circuito.*

‘FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN’.

*Segundo Tribunal Colegiado del  
Quinto Circuito.*

‘FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN’.

*Segundo Tribunal Colegiado del Sexto  
Circuito.*

‘FUNDAMENTACIÓN Y  
MOTIVACIÓN’.

*Segundo Tribunal Colegiado del Sexto  
Circuito.*

‘INTERESES MORATORIOS, MONTO  
DE LOS. PUEDE EXCEDER DE LA  
SUERTE PRINCIPAL’.

*Octavo Tribunal Colegiado en Materia  
Civil del Primer Circuito.*

‘INDEMNIZACIÓN MORATORIA E  
INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA,  
DINSTINCIÓN ENTRE LA’.

*Tercera Sala de la Suprema Corte de  
Justicia de la Nación.*

‘PAGARÉ. ANTE LA FALTA DE  
PACTO EXPRESO SOBRE EL NO  
PAGO DE INTERESES MORATORIOS,



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*DEBE CUBRIRSE AL TIPO LEGAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 362 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, APLICABLE EN FORMA SUPLETORIA A LA LEY DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.*

*Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.*

*INTERESES MORATORIOS, PAGO DE LOS. PROCEDE SU CONDENA EN JUICIO, AUNQUE NO SE HAYAN PACTADO EN EL DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN.*

*Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito.*

*INTERESES MORATORIOS LEGALES. NO SE VULNERA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA SI EN LA SENTENCIA DEFINITIVA SE CONDENA A LOS.*

*Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito.*

Al respecto, habremos de exponer que ninguna de esas tesis aisladas son de observancia obligatoria para este Tribunal de Alzada al momento de resolver el presente agravio, en virtud que tal y como lo establece el artículo 217<sup>9</sup> de la Ley de Amparo, **la jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación es obligatoria para los tribunales judiciales del**

---

<sup>9</sup> **Artículo 217.** La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas tratándose de la que decreta el pleno, y además para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales. La jurisprudencia que establezcan los Plenos de Circuito es obligatoria para los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de las entidades federativas y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales que se ubiquen dentro del circuito correspondiente. La jurisprudencia que establezcan los tribunales colegiados de circuito es obligatoria para los órganos mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los Plenos de Circuito y de los demás tribunales colegiados de circuito. La jurisprudencia en ningún caso tendrá efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**orden común de los Estados**, sin que se actualice dicha hipótesis en el caso a estudio, pues las tesis que invoca la XXX XXX XXX recurrente no son emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sino por diversos Tribunales Colegiados de distintos Circuitos Judiciales.

Así mismo, la porción normativa invocada, también indica que la jurisprudencia que establezcan los **tribunales colegiados** -como acontece en el caso concreto- **es obligatoria para los tribunales judiciales del orden común de las entidades federativas que se ubiquen dentro del circuito correspondiente**; por ende y toda vez que el Estado de Morelos se ubica en el Décimoctavo Circuito, no le resultan obligatorias las jurisprudencias que el apelante invocó, pues estas fueron emitidas por el Sexto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito y por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, respectivamente; es decir, circuitos judiciales distintos al Decimoctavo al que pertenece nuestra Entidad Federativa.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

Ahora bien, por cuanto a las jurisprudencias de rubros `INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. COEXISTEN Y PUEDEN DEVENGARSE SIMULTÁNEAMENTE` e `INDEMNIZACIÓN MORATORIA E INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA, DINSTINCIÓN ENTRE LA´, emitidas por la Primera y Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, respectivamente, se aclaró con antelación que las normatividades ahí analizadas (Código de Comercio y Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), no contemplan hipótesis en cuanto a la limitante de generar intereses moratorios y ordinarios en forma simultánea, cuestión que, incluso, se destacó en la contradicción de tesis 102/98, de donde emanó la jurisprudencia; es decir, ambas resultan aplicables en juicios del orden mercantil y el presente asunto se trata de un derecho real ejercitado por la demandada XXX XXX XXX, como lo es la hipoteca, cuya naturaleza es eminentemente civil.

Ahora bien, respecto de las pruebas que hizo valer, consistentes en la presuncional en su doble aspecto, legal y humano y la instrumental de actuaciones, habremos de exponer como es de explorado derecho, que tales medios de convicción son considerados como la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, en

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

concordancia además con la naturaleza de los hechos, el enlace que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando en justicia el valor de las presunciones humanas, pues de conformidad con las actuaciones que obran en autos –se insiste- no se advirtieron datos que demostraran que las partes hubiesen pactado en el contrato de crédito con garantía hipotecaria, el pago de intereses moratorios, tal y como fue expresamente reconocido por la apoderada legal de la parte actora en el desahogo de la confesional a su cargo; por ende y como bien lo afirmó la Jueza natural, no le asiste el derecho al aquí apelante para realizar tal reclamo, pues la vía especial hipotecaria -tal y como se encuentra preceptuada en los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos-, solo tiene por objeto el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, por lo que al no encontrarse pactados y garantizados los intereses moratorios reclamados por la actora en el contrato base de la acción, no es procedente su reclamo en la vía especial hipotecaria.

Por lo expuesto, se estima **INFUNDADO EL ÚNICO AGRAVIO** hecho valer por XXX XXX XXX.

**VI. 2.- ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LAS CONSIDERACIONES DE LA RESOLUCIÓN**

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**IMPUGNADA, ASÍ COMO DE LA  
CONTESTACIÓN DE AGRAVIOS HECHOS  
VALER POR LA DEMANDADA XXX XXX XXX.**

Una vez examinados los agravios expuestos por **XXX XXX XXX** y analizada la sentencia de treinta de junio de dos mil veintiuno, este Tribunal de Alzada determina que tales motivos de inconformidad son **INFUNDADOS**, por las razones que se exponen a continuación:

En el **AGRAVIO PRIMERO** se duele la recurrente, en esencia:

- a) Por la forma en cómo resolvió la Jueza de Primera Instancia, la excepción marcada con el número I, que a saber consiste en *“la FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO para demandar el cumplimiento de las pretensiones, puesto que del contrato de hipoteca se advierte una aplicación distinta a la convenida; así como la presencia de la explotación del hombre por el hombre en su modalidad de usura”*.
- b) Porque la Juez no estudió de fondo si en el crédito hipotecario otorgado a la suscrita por la actora en el juicio natural, existe o no la presencia de la usura.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

- c) Porque al realizar un análisis, se puede advertir que aún y cuando pareciera que la XXX XXX XXX aplica el 10.3% anual, lo cierto es que dicho porcentaje lo emplea mensualmente; pues la operación que realiza es incorrecta, porque engañosamente pretende hacer creer que el interés del 10.3% se aplica de manera anual, cuando realmente lo está aplicando de manera mensual.

Ahora bien, en lo tocante al **AGRAVIO SEGUNDO**, la apelante lo hace valer en los siguientes términos:

- a) Porque la Juez recurrida analizó la excepción contenida en el numeral II, que consiste en la falta de acción y derecho para demandar el cumplimiento de las pretensiones puesto que, del contrato de hipoteca se advierte una aplicación distinta a la convenida; así como la presencia de la explotación del hombre por el hombre en su modalidad de usura.
- b) Que la Juez si cuenta con las facultades para la reestructuración de los pagos que se reclaman, pues tiene la facultad y al mismo tiempo la

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

obligación de realizar un análisis de los intereses ordinarios siguiendo los lineamientos que nuestros Máximos Tribunales en el país han determinado.

- c) Que la A quo cuenta con plenas facultades para reducir tanto la tasa de interés ordinario como el monto de los mismos, pero además tiene la facultad de ordenar que dicha reducción se aplique de manera retroactiva, de modo tal que, ordene una reestructuración en la tabla de amortizaciones del crédito, lo anterior evidentemente implica una reestructuración de los pagos correspondientes.

Ambos motivos de inconformidad se analizarán de manera conjunta dada su íntima vinculación.

Al respecto, la Jueza natural, resolvió lo siguiente:

*“Respecto a la excepción marcada con el numero 1, resulta **improcedente**, ya que las manifestaciones en que la demandada pretende apoyarla no tienen sustento alguno, puesto que se advierte que en el contrato hipotecario base de la acción, en su cláusula Decima Segunda se pactaron las “Causales de*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*Terminación Anticipada” señalándose que “En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de “EL ACREDITADO”, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente contrato...”, de lo anterior y con base en el citado contrato hipotecario, se desprende que la parte actora le demanda el termino anticipado por incumplimiento a sus obligaciones contraídas en el mismo, y si bien refiere la demandada que se advierte una aplicación distinta a la convenida, tal circunstancia resulta ser parte de la contienda y por tanto, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 386 del Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, tiene la carga de probar sus defensas y excepciones.*

*Si bien la excepcionista no fue clara en la redacción de la excepción a estudio, atendiendo a su causa de pedir, del análisis del escrito de contestación a la demanda se advierte que el señalamiento en relación a una aplicación distinta a la convenida en el contrato de hipoteca, radica en que a su parecer, la accionante al realizar las amortizaciones correspondientes al crédito, aplicaba por concepto de intereses ordinarios al saldo del capital mes con mes el 10.3% y no como fue pactado a razón de un 10.3% anual, aduciendo que el interés ordinario mensual debe ser del 0.85% y no como ilegalmente lo aplico la XXX XXX actora.*

*A juicio de quien resuelve dicha parte de la excepción a estudio resulta **improcedente**. Ello en virtud de que la demandada no acredita que los pagos que realizo por concepto de amortizaciones mensuales hubieren sido aplicados indebidamente por la parte actora a los saldos de capital e intereses, es decir, en proporciones distintas a las pactadas; no obstante, que para acreditar tal extremo ofreció la pericial contable a cargo del C.P. XXX XXX*



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*XXX, quien en su respectivo dictamen al dar contestación a los puntos marcados con las letras **d**, **h**, y **k**, contesto lo siguiente:*

*“Que determine el perito, tomando en consideración el monto total del crédito otorgado por la XXX XXX XXX XXX XXX XXX, a la C. XXX XXX XXX, según clausula segunda; así como la tasa de interés ordinario, contenido en la cláusula quinta, ambas del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, contenido en la Escritura Pública No. XXX; el monto de la mensualidad que corresponde a dicho crédito aplicado a los intereses referidos.*

**Respuesta.-** De acuerdo a la cláusula séptima del contrato de apertura de crédito simple y garantía hipotecaria celebrados por las partes, establece que cada uno de los pagos mensuales que debe realizar el acreditado a la acreditante para efectos de este contrato, será de \$ **XXX**

**h.-** Que determine el perito, si los pagos mensuales que constituyen las amortizaciones exigibles del crédito, según la parte actora son congruentes de acuerdo con lo expresamente pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

**Respuesta.-** Si son de acuerdo con lo pactado entre las partes en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, los pagos mensuales que constituyen las amortizaciones que son exigibles en el crédito.

**k.-** Que determine el perito, si la tasa de interés ordinario establecido en la cláusula quinta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, en estudio, se aplica de forma mensual o anual de acuerdo con el monto total del pago de las amortizaciones del crédito, según la cláusula séptima de dicho contrato.

**Respuesta.-** La tasa que se aplica es del 10.30% de forma anual, y en periodos de 30 días que son la forma mensual es una tasa de 0.8583% de acuerdo a la cláusula séptima de dicho contrato...”

*Prueba a la que se concede valor probatorio en términos de lo señalado por los artículos*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*458, 459, 461 del código procesal civil por haberse desahogado por un experto en la materia, sin embargo, no es favorable a los intereses de la demandada, pues de la parte que interesa de dicha probanza se desprende que la excepcionista no acreditó sus argumentos tendientes a que los pagos de las amortizaciones al crédito que ha realizado se han aplicado a capital e intereses ordinarios en una forma distinta la convenida en el contrato base de la acción y que el porcentaje de interés pactado anualmente le ha sido cobrado de manera mensual, ya que por el contrario, su perito dictaminó que la tasa de intereses ordinario si ha sido aplicada correctamente, razón por la cual, como ya se adelantó resulta improcedente dicha parte de la excepción a estudio.*

*En relación a sus argumentos de usura en relación con los intereses ordinarios que le reclama la actora en la presente instancia, de igual forma se estiman **improcedentes**, pues no le asiste la razón a la excepcionista, dado que la parte actora que le otorgó el crédito que nos ocupa es una XXX XXX XXX que conforma el sistema financiero mexicano, por lo que al encontrarse regulada por el Banco de México respecto a la intermediación de los servicios financieros que brinda, mismos que deben ser otorgados en condiciones accesibles y razonables, las tasas de interés ofrecidas en los créditos que otorga gozan de la presunción de no ser excesivas ni usurarias de acuerdo a como lo proscribió el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos<sup>10</sup>.*

*Esto, en virtud de que el Banco de México, se encuentra regulado por el artículo 28 de la*

---

<sup>10</sup> 21.3. Titularidad del derecho a la propiedad: protección a accionistas de empresas y a comunidades indígenas La Convención Americana consagra al ser humano como titular de los derechos humanos, entre ellos del derecho a la propiedad privada. En cambio el Convenio Europeo en su Protocolo primero consagra explícitamente tanto a los seres humanos como a las personas jurídicas como titulares de este derecho. En el marco del derecho a la propiedad privada esto tiene especiales consecuencias, dado que la creación de sociedades es común e incide enormemente en el patrimonio de las personas que las conforman y en el ejercicio de sus derechos y todavía no ha tenido una respuesta sólida de los órganos del sistema.<sup>39</sup> Los Estados pueden afectar gravemente de diversas maneras este y otros derechos humanos, actuando u omitiendo actuar en contra o a favor de las empresas, corporaciones, sociedades o cualquier tipo de organización societaria, con o sin fines de lucro.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual consigna que su objetivo prioritario será el de procurar la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda nacional; por su parte la propia ley del Banco de México consigna que tiene como finalidad promover el sano desarrollo del sistema financiero y propiciar el buen funcionamiento de los sistemas de pagos, luego entonces, se considera que dicha institución constituye el banco central nacional que procura y fortalece la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general.*

*A mayor abundamiento, a efecto de verificar si en el pacto de intereses ordinarios realizado en el contrato hipotecario que nos ocupa se actualiza la usura, es necesario acudir al costo anual total que representa para una persona el acceder al numerario, ya que es, precisamente, el referido indicador el que, de manera más cercana, representa lo que se tendrá que erogar para acceder, en el caso, a un crédito hipotecario, máxime si se considera que la tasa de interés muchas veces no refleja todos los costos que el crédito implica; por ejemplo, como son las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago -entre otros-.*

*El costo anual total (CAT) es definido como un indicador del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e, incluso, de productos diferentes, que tiene como fin informar al público y promover la competencia; en ese tenor, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que nos ocupa se desprende que el pacto de intereses ordinarios fue a razón del 10.30% (DIEZ*

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

*PUNTO TREINTA POR CIENTO) anual sobre saldos insolutos mensuales, asimismo, de la cláusula PRIMERA de dicho contrato se advierte que a la fecha de la firma del mismo el CAT era de 11.80% (ONCE PUNTO OCHENTA POR CIENTO) sin IVA, razón por la cual se estima que la convención de intereses ordinarios no es excesiva ni constituye usura pues se encuentra por debajo del monto del citado indicador financiero”.*

Una vez analizados los argumentos de la recurrente, así como lo resuelto por la Jueza natural, habremos de exponer que se coincide con el criterio adoptado por la Jueza, toda vez que ciertamente la parte actora que le otorgó el crédito que nos ocupa es una XXX XXX XXX que conforma el sistema financiero mexicano, por lo que al encontrarse regulada por el Banco de México respecto a la intermediación de los servicios financieros que brinda, mismos que deben ser otorgados en condiciones accesibles y razonables, las tasas de interés ofrecidas en **los créditos que otorga gozan de la presunción de no ser excesivas ni usurarias**, en base precisamente a como lo proscribe el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Lo anterior, en virtud que el Banco de México, se encuentra regulado por el artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual consigna que su objetivo prioritario será el de procurar la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda nacional.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

Por su parte, la propia ley del Banco de México consigna que tiene como finalidad promover el sano desarrollo del sistema financiero y propiciar el buen funcionamiento de los sistemas de pagos; luego entonces, se considera que dicha institución constituye el banco central nacional que procura y fortalece la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general.

A mayor abundamiento y a efecto de verificar si en el pacto de intereses ordinarios realizado en el contrato hipotecario que nos ocupa se actualiza la usura, es necesario acudir al costo anual total que representa para una persona el acceder al numerario, ya que es, precisamente, el referido indicador el que, de manera más cercana, representa lo que se tendrá que erogar para acceder, en el caso, a un crédito hipotecario, máxime si se considera que la tasa de interés muchas veces no refleja todos los costos que el crédito implica; por ejemplo, como son las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, además de otros elementos como la garantía

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

exigida y la periodicidad o frecuencia de pago -entre otros-.

El costo anual total (CAT) es definido como un indicador del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e, incluso, de productos diferentes, que tiene como fin informar al público y promover la competencia.

En ese tenor, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que nos ocupa, se desprende que el pacto de intereses ordinarios fue a razón del **10.30% (DIEZ PUNTO TREINTA POR CIENTO) anual** sobre saldos insolutos mensuales; asimismo, de la cláusula PRIMERA de dicho contrato se advierte que a la fecha de la firma del mismo el CAT era de 11.80% (ONCE PUNTO OCHENTA POR CIENTO) sin IVA, razón por la cual se estima que la convención de intereses ordinarios no es excesiva ni constituye usura, pues se encuentra por debajo del monto del citado indicador financiero.

Aunado a lo anterior, se expone que del documento base de la presente acción se advierte que **las partes pactaron de manera expresa y voluntaria los intereses que fueron establecidos en el documento basal y que ahora se reclaman;**

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

principio de la voluntad de las partes que impera en el derecho civil, como previamente ha sido abordado y analizado en el presente fallo.

Ahora bien, entre los parámetros guía establecidos por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para el análisis de la usura, se encuentran las tasas de interés de las Instituciones Bancarias (mismas que fueron fijadas en el documento base de la acción) y ello obedece a que dichas tasas gozan de la presunción de no ser excesivas ni usurarias, esto es así pues conforme al artículo 4 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, el Banco México tiene el deber de vigilar que los créditos que ofrecen las Instituciones bancarias al público en general, se otorguen en condiciones accesibles y razonables.

Sirviendo de sustento la siguiente tesis aislada emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que indica:

Registro digital: 2012978  
Instancia: Primera Sala  
Décima Época  
Materia(s): Constitucional, Civil  
Tesis: 1a. CCLII/2016 (10a.)  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.  
Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 916  
Tipo: Aislada

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

***“USURA. LAS TASAS DE INTERÉS DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO, GOZAN DE LA PRESUNCIÓN DE NO SER USURARIAS. De conformidad con los párrafos sexto y séptimo del artículo 28 de la Constitución Federal, el Banco de México constituye el banco central nacional que procura y fortalece la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general, en tanto la Constitución expresamente le confiere al Banco de México la tarea de regular, en los términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a otras autoridades competentes, los cambios, así como la intermediación de los servicios financieros. Y en términos de las leyes que regulan la transparencia de los servicios financieros, también el Banco de México vigila que los créditos que ofrecen las instituciones bancarias al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables; de ahí que las tasas de interés ofrecidas en los créditos operados por las instituciones bancarias gozan de una presunción de no ser excesivas ni usurarias de acuerdo a como lo proscribe el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos”.***

Bajo ese contexto, la suscrita Resolutora estima que en el caso en particular, al quedar acreditado el adeudo, se estima justa y legal la condena que, respecto a los intereses ordinarios,



**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

realizó la Jueza A quo, pues es correcto considerar que se deberá pagar lo correspondiente a ellos, pues la demandada efectivamente dejó de cumplir con sus obligaciones contractuales desde el treinta de noviembre del año dos mil diecisiete, por lo que es desde esta fecha que se obligó a pagar los intereses ordinarios, aceptando pagar a la XXX XXX XXX un **interés ordinario sobre saldos insolutos mensuales a razón de tasa fija anual del 10.30% (Diez punto treinta por ciento)**, ello de conformidad con lo dispuesto en la cláusula QUINTA del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria (visible al reverso de la foja 46 del expediente principal). Pacto de intereses que de ninguna manera se estiman usurarios.

Así, de las circunstancias particulares del presente caso y de los elementos que obran en autos, este Órgano Colegiado no advierte indicio relativo a que dichos intereses ordinarios sean **notoriamente desproporcionados y excesivos**, tomando en cuenta que se pactaron de forma anual, por lo que esta cantidad se encuentra muy cercana a los parámetros de acuerdo a los datos proporcionados en la página oficial del Banco de México,<sup>11</sup> en relación con los denominados “créditos hipotecarios”.

---

<sup>11</sup> Visible en: <https://www.banxico.org.mx/PortalTranspCompSistFin/>; actualmente la tasa promedio es del 10%.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

En consecuencia y contrario al planteamiento de la apelante en el presente medio de impugnación, al no advertir elementos sobre un posible carácter usurario del pacto de intereses, debe entonces prevalecer el acuerdo de las partes, cumpliendo así con la regla general respecto a que **las tasas libremente pactadas por las partes no son por sí mismas usurarias.**

Así mismo, es de señalarse que del contrato hipotecario base de la presente instancia el cual se encuentra suscrito por la ahora demandada en su calidad de acreditada, se advierten las cláusulas comunes o no financieras, PRIMERA Y SEXTA, que se refieren a *“Proceso y medios para aclaraciones, Inconformidades y Quejas de la Operación”* y la segunda de las citadas se refiere a *“Consultas de Saldo, Aclaraciones, Movimientos”*, en las cuales “LA ACREDITANTE” pone a disposición de “EL ACREDITADO” diversos medios de consulta y aclaraciones para el caso de alguna duda, inconformidad y queja en la operatividad del crédito, por tanto, la ahora demandada tenía a su disposición el uso de los citados servicios que le brinda la institución crediticia para que le fueran aclaradas la aplicación de pagos, esto relacionado con lo pactado en las cláusulas Séptima y Novena del contrato base de la acción, sin que hubiera utilizado tal recurso.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

Aunado a lo anterior, debe hacerse notar la falta de cumplimiento por parte de la demandada, pues acepta expresamente que dejó de cumplir con su obligación de pago teniendo pleno conocimiento que tal omisión tendría consecuencias que afectarían las condiciones de lo estipulado en el contrato basal, lo que ocurrió al dejar de pagar a partir del mes de noviembre de dos mil diecisiete, manifestaciones que al haberse emitido de manera espontánea ante la autoridad judicial y más aún en un juicio incoado contra la emitente, se considera una confesión expresa de los hechos que se le reclaman; en este sentido y ante la firma de la ahora demandada en el citado contrato, quedó de manifiesto la aceptación, el conocimiento del contenido y alcances jurídicos del contrato hipotecario que se obligó a cumplir en sus términos.

Conforme lo expuesto, ha lugar a mencionar que en el caso a estudio **el crédito hipotecario base de la acción no va contra el derecho de propiedad, al no existir usura** como forma de explotación del hombre por el hombre proscrita por el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

De ahí que se estimen **INFUNDADOS LOS AGRAVIOS PRIMERO Y SEGUNDO** hechos valer por la demandada XXX XXX XXX.

TOCA CIVIL NÚM. 442/2021-4.  
EXP. CIVIL NÚM. 182/2020-3.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

En las condiciones relatadas y en atención a los razonamientos expuestos en el presente fallo; de igual forma, al haber resultado **INFUNDADO EL AGRAVIO** de la apelación que hizo valer la persona moral actora XXX XXX XXX; asimismo, al haberse declarado **INFUNDADOS LOS MOTIVOS DE DISENSO** incoados por la parte demandada XXX XXX XXX, ha lugar a **CONFIRMAR LA SENTENCIA DEFINITIVA** de treinta de junio de dos mil veintiuno, por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos.

Por lo expuesto y con fundamento en el artículo 99, fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, así como lo previsto en los dispositivos 43, 105, 106, 548, 550 y demás aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Se declara **INFUNDADO EL AGRAVIO** de la apelación que hizo valer la persona moral actora XXX XXX XXX.

**SEGUNDO.-** Se declaran **INFUNDADOS LOS MOTIVOS DE DISENSO** incoados por la parte demandada XXX XXX XXX; en consecuencia,

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**TERCERO.-** Se **CONFIRMA LA SENTENCIA DEFINITIVA** de treinta de junio de dos mil veintiuno, dictada por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en los autos del JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por XXX XXX XXX, contra XXX XXX XXX, bajo el número de expediente 182/2020-3.

**CUARTO.-** Devuélvase al juzgado de origen los autos del expediente 182/2020-3, con copia certificada de la presente resolución y háganse las anotaciones respectivas en el libro de este Tribunal; asimismo, en su oportunidad, archívese el toca como asunto totalmente concluido.

**QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**A S Í** por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **Maestra en Derecho NADIA LUZ MARÍA LARA CHÁVEZ**, Integrante y Ponente en el presente asunto; **Licenciado ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, Presidente de Sala y **Maestro en Derecho LUIS**

TOCA CIVIL NÚM. 442/2021-4.  
EXP. CIVIL NÚM. 182/2020-3.

**RECURSO DE APELACIÓN.**

Magistrada Ponente: M. en D. Nadia Luz María Lara Chávez.

**JORGE GAMBOA OLEA**, Integrante; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **NOEMÍ FABIOLA GONZÁLEZ VITE**, quien da fe.

*Estas firmas corresponden al toca civil 442/2021-4, expediente civil 182/2020-3.*