



Cuernavaca, Morelos, catorce de julio de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

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

Vistos para resolver en definitiva los autos del expediente número **292/2021**, relativo al juicio **Especial Hipotecario**, promovido por ***** contra ***** en su carácter de mutuaría y ***** por estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal, Segunda Secretaría; y,

RESULTANDO

1. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Honorable Tribunal Superior de Justicia, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el siete de septiembre de dos mil veintiuno, compareció ***** , demandando en la vía Especial Hipotecaria de ***** en su carácter de mutuaría y ***** por estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal, las prestaciones siguientes:

*“A) El pago de la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que por concepto de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria otorgó el suscrito, en su carácter de mutuante a la mutuaría I***** , según se desprende de la cláusula **PRIMERA** del primer testimonio de la escritura pública número ***** de fecha ***** , del protocolo a cargo del licenciado ***** , Notario Público número ***** , en la que se contiene el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que se adjunta a este escrito de demanda como documento base de la acción.*

B).**- El pago de la cantidad resultante por concepto de intereses ordinarios a razón del 3.5% (TRES PUNTO CINCO POR CIENTO) mensual, sobre la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que fueron entregados en Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria a la hoy demandada ** en su carácter de mutuaría y su esposo ***** por estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal, por parte del suscrito,*

mismos que deberán ser calculados a partir del día 14 de Junio del año 2021 y hasta el pago total de la cantidad reclamada en el apartado que antecede, intereses ordinarios que fueron pactados por los contratantes en la cláusula **SEGUNDA** del contrato de Mutuo con Interés y Garantía hipotecaria, mismo que se adjunta a este curso, como base de la acción.

C).- El pago de la cantidad resultante por concepto de intereses moratorios a razón del 8% (OCHO POR CIENTO) mensual, sobre la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que fueron entregados en Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria a la demandada por parte del suscrito, mismos que deberán ser calculados a partir del día 7 de junio del año 2015 y hasta el pago total de dicha cantidad, intereses moratorios que fueron pactados por los contratantes en la parte final de la cláusula **SEGUNDA** del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, que se adjunta como base de la acción.

D).- La entrega inmediata por parte de la demandada *********, a favor del suscrito de la posesión física del bien inmueble identificado como *********, Actualmente, *********, por así haberlo pactado los contratantes, en la Cláusula **SÉPTIMA** inciso III del contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria de fecha 07 de Junio del 2013.

E). El pago de la cantidad que resulte en su caso, por concepto de cualquier adeudo fiscal por impuestos y derechos y cooperaciones que resulten a cargo del inmueble hipotecado, mismo a que se hizo referencia en el apartado que antecede, por así haberlo convenido los contratantes en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** del contrato base de la acción.

F).- La autorización a favor del suscrito, para el efecto de que una vez obtenida la posesión física del bien inmueble otorgado en garantía prendaria, proceda a la venta de dicho bien, por así haberlo pactado los contratantes en la cláusulas **DÉCIMA CUARTA** del contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción.

G).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

Además, manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a



la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

PODER JUDICIAL

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

2. Por auto de diez de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada para que en el plazo legal de cinco días, compareciera ante este Juzgado a dar contestación a la demanda entablada en su contra. Así también se le tuvo como perito de la parte actora al inegniero ***** , requiriéndose a la demandada designara perito valuador, con el apercibimiento a la parte demandada que en caso de omisión se estaría al dictamen que rindiera el perito que designara este Juzgado.

3.- Mediante acuerdo de seis de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda interpuesta en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones.

4.- En auto de dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, atendiendo a la certificación realizada por la secretaria de acuerdo y a petición de la parte actora, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el codemandado ***** , teniéndole por contestada la demanda en sentido negativo, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado en auto de admisión, ordenando realizar las notificaciones aún las de carácter personal por medio de Boletín Judicial; hecho lo anterior y al encontrarse fijada la litis, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, ordenando notificar a las partes.

5.- En auto de dieciséis de diciembre de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora por desahogada la vista que se le mando dar con motivo de la contestación de la demanda.

6.- El nueve de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que solo compareció la parte actora y su abogado patrono, no así los demandados, por tanto no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio; en consecuencia, de ordenó abrir el juicio a prueba por un término de cinco días para que ambas partes ofrecieran pruebas.

7.- En auto de catorce de febrero de dos mil veintidós, se admitieron a la parte demandada, las siguientes pruebas: la Confesional y Declaración de Parte a cargo de la parte actora, ordenándose citar al mismo con los apercibimiento legales decretados; previo a la admisión de la prueba Testimonial, se ordeno requerir a la demandada redijera el número de testigos, apercibida que de no hacerlo ésta autoridad nombraría a los dos primeros; la Inspección Judicial que llevaría a cabo en el Juzgado Primer Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado dentro del expediente 318/2021, radicado en la Primera Secretaria, habilitando a la fedataria adscrita para desahogar la misma; y la Presuncional Legal y Humana e Instrumental de actuaciones, señalándose día y hora para su desahogo.

8.- Por acuerdo de fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, se tuvo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, admitiéndose, la Confesional y Declaración de parte a cargo de los demandados, ordenando citar a los mismos; la Documental Pública sin necesidad de dar vista a la contraria y la prueba Presuncional y legal y Humana e Instrumental de Actuaciones, señalándose día y hora para su desahogo.

9.- El veintiuno de febrero de dos mil veintidós, se desahogó la inspección judicial ordenada en autos.



PODER JUDICIAL

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

10.- Mediante acuerdo de cuatro de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la cual comparecieron la parte actora *****, asistida de su abogado patrono; de igual forma no compareció el demandado ***** ni persona alguna que la representara; audiencia en la cual se desahogaron las confesionales a cargo de los demandados, y ante la incomparecencia de *****, se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales; acto continuo se tuvo al actor desistiéndose a su más entero perjuicio de la prueba de Declaración de Parte a cargo de los demandados; acto continuo se desahogó la parte demandada se desistió de las pruebas Confesional, Declaración de Parte y Testimoniales por así convenir a sus intereses; hecho lo anterior y toda vez que no existían pruebas pendientes por desahogar se turnó a la etapa de alegatos, mismos que fueron formulados por el actor y la demandada *****, no así por *****, ello debido a su incomparecencia, por lo que se le tuvo por perdido su derecho para formular los mismos, al finalizar la audiencia se ordenó turnar a resolver lo que en derecho procediera; citación que quedó sin efectos el trece de mayo de dos mil veintidós, y en su lugar se ordenó realizar la inspección de los autos 318/2021 del índice del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo los puntos y lineamientos precisados.

11.- El veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, la fedataria adscrita desahogó debidamente la inspección ordenada.

12.- En auto de uno de julio de dos mil veintidós a petición de la parte actora, y atendiendo al estado, se ordenó turnar los presentes autos a la vista para resolver en definitiva lo procedente, lo que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, al respecto el artículo **18, 21, 23, 25, 29 y 34** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en su orden establecen:

“...Artículo 18.- Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

“...ARTICULO 21.- Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores...”

“...ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio...”

*“...Artículo 25.- **SUMISIÓN EXPRESA.** Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”*

“...ARTICULO 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”

“...ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I (...)

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas.”

Bajo esa tesis, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para



conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales del Estado de Morelos, con renuncia expresa de cualquier

PODER JUDICIAL

otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, en términos de la cláusula **décima sexta** del Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, en la que se advierte que las partes convinieron lo siguiente:

“...DÉCIMA SEXTA.- Para la interpretación, decisión y ejecución de todo lo pactado en este contrato las partes se someten expresamente a las leyes del Estado de Morelos y tribunales competentes de la misma entidad federativa, haciendo expresa renuncia de cualquier otro fuero que en razón de sus domicilios les pudiera corresponder”.

Por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de haberse sometido expresamente ambas partes a los tribunales competente en el Estado aunado a la ubicación del bien inmueble materia de litis se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía **especial hipotecaria**, como se actualiza en el presente juicio, con el documento base de la acción contenido en el Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** y la parte demandada *****y ***** celebrado el ***** , inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el número de folio electrónico inmobiliario ***** , ***** en fecha *****; tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:

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

“...ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará 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.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil...”

II. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede a examinar la *legitimación procesal* de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:



PODER JUDICIAL

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

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable....”.

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.

No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho

y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.” Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio...”

Bajo ese contexto, tenemos que la *legitimación procesal activa y pasiva* de las partes se encuentra acreditada en actuaciones con el Primer Testimonio de la escritura pública número ***** pasada ante la fe del Notario Público número*****, de fecha *****, en la que consta el Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** y la parte demandada *****, y ***** inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el número de folio electrónico inmobiliario *****, ***** en fecha *****, documental que contiene ente otros actos jurídicos el **contrato de mutuo con interés y constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte *****, y los hoy demandados *****, y *****; documento que fue exhibido en copia al carbón que al reunir los requisitos del artículo **437** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, conforme al artículo **491** de dicha ley, el cual tiene eficacia para tener por acreditado el contrato base de la acción.



PODER JUDICIAL

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

Con lo que se tiene por acreditado el interés jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, deduciéndose con ello la legitimación

procesal pasiva del demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, aunado a que se advierte de autos que los demandados ***** y ***** fueron legal y oportunamente emplazados.

III. Por cuestión de método, se procede al estudio de las excepciones que hace valer la parte demandada ***** las cuales se opusieron al contestar la demanda en el apartado correspondiente, y que a continuación se citan:

*“1.- EXCEPCIÓN DE PAGO...al haber exhibido en el procedimiento judicial denominado “OFRECIMIENTO DE PAGOS SEGUIDO DE CONSIGNACIÓN, mediante certificado de entero número ***** la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)*

2.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO DEL ACTOR. La que se opone en virtud de que la parte actora desde hace aproximadamente un año se ha venido oponiendo y negándose a recibirme el pago de la suerte principal...”

En cuanto a la primera de las excepciones invocadas por la parte demandada **excepción de pago**, la misma será analizada al momento del estudio de la acción real hipotecaria materia del presente juicio, y en cuanto a la segunda de las que hace valer consistente en la falta de acción y de derecho del actor, la misma se considera improcedente en virtud de haber sido materia de análisis en el capítulo relativo al estudio de la competencia, vía legitimación procesal activa y pasiva de ahí que sea improcedente su análisis.

IV. Enseguida no habiendo cuestión previa que resolver, se procede a estudiar la acción principal demandada por ***** quien demanda de ***** y ***** en su carácter de mutuaría y garante

hipotecario y el segundo por estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal, las prestaciones ya anotadas.

Al respecto, es de precisarse, que es procedente dicha acción, de acuerdo a lo que disponen los numerales 623 y 624 del Código Procesal Civil que literalmente presuponen:

“ARTÍCULO 623.- *Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará 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. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.”*

“ARTÍCULO 624.- *Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.”;*

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362, 2366 del Código Civil ya aludido que expresan literalmente;

“ARTÍCULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan*



PODER JUDICIAL

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

al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.”

“ARTÍCULO 2360.- SUJECCIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. *Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.”*

“ARTÍCULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. *La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.*

“ARTÍCULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. *La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.”*

Por otro lado, dichos dispositivos señalan que en la vía especial hipotecaria, se tramitará 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.

Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

- a).- Que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y,
- b).-Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

Y para la procedencia del juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos:

I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;

II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,

III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.

De acuerdo a lo dispuesto por los numerales antes preinsertos y una vez hecho un análisis integral a las constancias procesales que componen el sumario, es menester señalar que le asiste la razón a la parte actora, al hacer las manifestaciones narradas en su escrito inicial de demanda; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos el original del Primer Testimonio de la Escritura Pública número ***** pasada ante la fe del Notario Público número *****, de fecha *****, en la que consta el Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** y la parte demandada *****y ***** inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el número de folio electrónico inmobiliario *****, ***** en fecha *****, documental que contiene ente otros actos jurídicos el **contrato de mutuo con interés y constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte *****, y los hoy demandados *****y *****



PODER JUDICIAL

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

Documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula Primera del **contrato de mutuo con interés y constitución de garantía hipotecaria**, que se

otorgó un crédito a favor de la demandada por la cantidad \$250,000.00 (*Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional*), garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de *********, de conformidad con la cláusula quinta del citado contrato, que pesa sobre el inmueble identificado como *********, actualmente *****. Inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio real *********.

Documental que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada *********, aceptó la existencia del contrato base de la acción, y que tampoco impugnó su contenido, sino que sus manifestaciones en cuanto a las pretensiones que se le demandan se centran en cuanto al cumplimiento dado mediante los pagos por ella efectuados al actor; en tanto que ********* no compareció a juicio, pese a estar debidamente notificado y emplazada; emplazamiento que tuvo verificativo el veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno; por lo tanto, es posible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; en ese sentido, se tiene por acreditado **el primer elemento** que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Ahora bien, siendo el capital dado en mutuo a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta, se convino que se podría dar por vencido anticipadamente, el plazo estipulado para el pago de las prestaciones y hacer efectiva la garantía hipotecaria, si la parte

demandada entre otras cosas, faltare al exacto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas que se obliga a realizar en relación con el crédito otorgado, por lo que, tomando en consideración que la parte demandada omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, pues al efecto la parte actora exhibió como prueba de sus aseveraciones la confesional a cargo de *****y *****, en la que la primera de los mencionados a la posición marcada con el número 1, 6, 7, 8, 9, 11 y 12, en tanto que el segundo de ellos fue declarado confeso fictamente de las posiciones que aquí interesan lo siguiente:

*“Que con fecha siete de junio del año 2013, celebró contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria con *****, que a la fecha ha transcurrido el término de dos años, dentro del cual se comprometió a devolver a su articulante la cantidad de 250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); Que en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, de fecha siete de junio del año 2013, se comprometió a pagar intereses ordinarios, sobre la cantidad otorgada en mutuo, a razón del 3.5 % mensual; que a partir del catorce de junio del año 2021, se abstuvo de pagar los intereses ordinarios a que se obligó en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha siete de junio de 2013; que en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha siete de junio de 2013, se obligó a pagar intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón del 8% mensual; que la absolvente adeuda los intereses ordinarios que se obligó a pagar, en contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria **a partir del mes de julio del año 2021**; que de igual forma se ha abstenido de pagar los intereses moratorios a que se obligó en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha siete de junio de 2013.*

Confesional que en términos del artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de Morelos, tiene de eficacia probatoria para acreditar que en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha siete de junio de 2013



PODER JUDICIAL

celebrado entre la parte actora y la parte demandada, se tuvo como plazo forzoso de dos años contado a partir del mes de junio de dos mil trece, y como máximo el siete junio de dos mil quince, y que la parte demandada dejó de cumplir con su obligación sobre el pago de intereses ordinarios en razón del 3.5 % mensual; los cuales a partir del catorce de junio del año 2021, lo que corrobora el contenido del documento base de la acción, y por tanto es dable afirmar que el Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria reviste de los requisitos indispensables como acto jurídico, deduciéndose la fecha en la que la parte demandada dejó de dar cumplimiento con lo pactado y con ello, dar lugar al vencimiento anticipado del contrato materia de estudio; acreditando así el **segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito otorgado sea de plazo cumplido o debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca celebrado por los contendientes.

Respecto al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, consta en número ***** pasada ante la fe del Notario Público número*****, de fecha ***** , debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el número de folio electrónico inmobiliario ***** , ***** en fecha ***** .

En corolario de lo anterior, es de resaltar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza:

“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que

conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida el testimonio de la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por *****.

Por tanto, en términos de la Cláusula Cuarta del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir de junio de dos mil veintiuno; toda vez que las partes contratantes del basal y contendientes en el presente asunto convinieron que el plazo otorgado para el pago del crédito podría anticiparse si el acreditado entre otras cosas faltare al exacto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas que se obliga a realizar conforme al basal, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa, pues como se dijo en líneas precedentes, la parte demandada incumplió con sus pagos a partir del mes junio de dos mil veintiuno, operando con ello, el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la parte actora a favor de la demandada en cita; apoya a lo anterior, la tesis, que a la letra indica:

“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. *El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley*



PODER JUDICIAL

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

es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.¹

En tal sentido, la parte actora dentro de sus prestaciones refiere que la parte acreditada, ahora demandada **no realizó el pago en plazo que fue estipulado para ello**, quedando un **insoluto el crédito por \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**.

¹ Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época

Por lo antes expuesto, como se observa de autos procesales, y en razón de que la parte demandada *****y *****, en su carácter de mutuataria y garante hipotecaria, se han abstenido de pagar la cantidad total que se encuentra señalada en las prestaciones reclamadas, las cuales constan en el documento base de la acción, consistente en el **Contrato de Mutuo y Garantía Hipotecaria**, consta en escritura Pública Número ***** (*****), de fecha *****, pasada ante la Fe del licenciado *****, Notario Público Número *****.

Sin que pase inadvertido para esta juzgadora que, la demandada *****, ofertó como medios de prueba la Confesional y Declaración de Parte a cargo del actor, así como la Documental Pública y simple del escrito del juicio de Ofrecimiento de Pago, interpuesto por la *****y demandado *****, Testimonial, así como la inspección judicial desahogadas el veintiuno de febrero y veinticuatro de mayo ambos del presente año (dos mil veintidós); sin embargo, las mismas en nada le benefician a su oferente, en primer lugar, por cuanto a las pruebas Confesional, Declaración de Parte, Testimonial, de las mismas se desistió en audiencia de cuatro de abril de dos mil veintidós.

En lo que respecta a las **inspecciones judiciales**, desahogadas el veintiuno de febrero y veinticuatro de mayo ambos del presente año (dos mil veintidós), las mismas no le benefician a la demandada, pues en ellas queda evidenciado el incumplimiento al Contrato de Mutuo y Garantía Hipotecaria dentro del plazo allí fijado, pues en éste, en su cláusulas **Segunda**, se estipulo un plazo máximo de **dos años** el cual fenecía el **siete de junio de dos mil quince**, y los medios de pago que hace valer fueron promovidos hasta el día *****, consignando el pago por certificado de entero número ***** el mismo mes y año (*****), sin embargo, también se advierte que la promovente en el juicio de Procedimiento de Pago (No



Contencioso), al no alcanzar la finalidad es estos, ante la oposición del actor de oír y recibir la cantidad consignada, **solicitó la devolución** del certificado de entero exhibido mismo que le fue

PODER JUDICIAL entregado en comparecencia de treinta de marzo de dos mil veintidós, por lo cual, se advierte, que no se ha **efectuado el pago** por parte de ésta, declarándose por tal motivo **improcedente la excepción de pago** hecha valer, pues el mismo no quedó debidamente acreditado, al advertirse de que el actor no consignó a su favor el pago realizado.

Por tanto, en atención a las consideraciones antes expuestas, así como del conjunto de las probanzas reseñadas y al haberse cumplido con la exigencia de los preceptos legales que se han señalado en el presente considerando de esta sentencia, se llega a la conclusión que la parte actora probó su pretensión y la parte demandada no acreditó sus excepciones y defensas, que destruyan las aseveraciones del actor, en términos de lo preceptuado por el numeral 384 del Código Procesal Civil que establece que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba en relación con el dispositivo 386 del mismo ordenamiento legal en cita el cual prevé que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

En ese orden y en términos del documento base de la acción; **se condena a *******, en su carácter de mutuaría y *********, por estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal, **a pagar la cantidad de \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, por concepto de suerte principal.

La valoración de las pruebas que se realiza, y encuentra su fundamento en los principios de la lógica y las máximas de la experiencia a que hace alusión los arábigos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, haciéndose hincapié

que las demandadas no aportaron medio de prueba alguno, que desvirtúe la acción principal.

V.- Enseguida, se procede al estudio de las pretensiones marcadas con los incisos **b, c, d, e y f** del escrito inicial de demanda, respecto al pago de la cantidad que resulte por concepto de **Intereses ordinarios y Moratorios** a razón del **3.5% (TRES PUNTO CINCO POR CIENTO) mensual**, por cuanto al interés ordinario y a razón del **8% (OCHO POR CIENTO) mensual** por concepto del interés moratorio a partir del incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, y hasta la total liquidación del presente asunto; la entrega inmediata por parte de la demandada del bien inmueble otorgado en garantía; el pago de la cantidad que resulte de cualquier adeudo fiscal por impuestos y derechos respecto del bien inmueble hipotecado, y la autorización para que el actor una vez puesto en posesión física del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria proceda a la venta del bien.

En el caso particular, se advierte que el interés pactado por las partes tanto para los intereses ordinarios, y moratorios, lo fue a razón del **3.5% (TRES PUNTO CINCO POR CIENTO) mensual**, y del **8% (OCHO POR CIENTO) mensual, respectivamente**, sobre el capital mutuado, lo que en la especie arroja un interés convencional anual el primero de ellos del **42% (CUARENTA Y DOS POR CIENTO) anual** y el segundo del **96% (NOVENTA Y SEIS POR CIENTO) anual, respectivamente para cada uno de los intereses pactados por las partes en el contrato base.**

Al respecto debe decirse que de acuerdo a la reforma del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio del dos mil once, no implica que los órganos jurisdiccionales al



ejercer sus facultades de impartir justicia, pues opera en relación con los tratados internacionales de derechos humanos y con la interpretación más favorable a las personas y al orden constitucional.

PODER JUDICIAL

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

De ahí que, si dichos instrumentos internacionales se aplican en determinada institución jurídica por contemplar una protección más benéfica hacia las personas, ello no implica inobservar los presupuestos procesales que la regulan, establecidos en la legislación local aplicable.

Así nuestra Constitución asume con mayor claridad los principios universales de definición, protección y defensa de los derechos propios de la condición humana, por lo que ningún servidor público puede excusarse de protegerlos y ninguna emergencia será válida para justificar cualquier acción que en los hechos los vulnere o pase por alto.

Ahora bien, de la interpretación sistemática del artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el numeral 4º de la Ley sobre la Celebración de Tratados, se advierte que tanto la Constitución federal como los referidos tratados internacionales son normas de la unidad del Estado Federal cuya observancia es obligatoria para todas las autoridades, por lo que la reforma Constitucional de junio del dos mil once, entre otros objetivos, tuvo la inherente finalidad de fortalecer el compromiso del Estado mexicano respecto a la observancia, respeto, promoción y prevención en materia de derechos humanos, así como de ampliar y facilitar su justiciabilidad en cada caso concreto, a través del denominado sistema de control convencional; por lo que resulta lógico y jurídico que dichos instrumentos internacionales, suscritos y ratificados por nuestro país, con énfasis prioritario para aquellos vinculados con derechos humanos, como lo es la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa

Rica), sean de observancia obligatoria para todas las autoridades del país.

Por lo que en ese tenor, en la impartición y administración de justicia, destaca el hecho de que en los asuntos que conozcan y resuelvan **los jueces tanto federales como del orden común deberán tomar en cuenta para su resoluciones los Derechos Humanos reconocidos tanto en la Constitución Federal, como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, aun por encima de la legislación nacional.**

Por ello, resulta claro que los **derechos fundamentales, ya sea que provengan de fuente constitucional o internacional, gozan de plena eficacia jurídica,** incluso en las relaciones entre particulares, pues la exigibilidad deriva del contenido del derecho y no de la forma en que el mismo se incorpora al sistema jurídico.

El hecho de que el Estado mexicano sea quien celebra los tratados internacionales, solamente representa el acto por medio del cual los derechos fundamentales contenidos en los mismos son incorporados al orden jurídico nacional, pero una vez que forman parte del mismo, su naturaleza es la misma que aquellos de fuente constitucional, tal y como lo preceptúa el artículo 1º. de nuestra norma fundamental.

Ahora bien, el mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos debe ser acorde con el modelo general de control de constitucionalidad que deriva del análisis sistemático de la reforma que sufrieron los artículos 1º. y 103, en relación con el 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que significa que la observancia de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación **es obligatoria siempre que se ajuste a esas reformas**



constitucionales; es decir, que sea acorde con la protección de los derechos humanos, reconocidos tanto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como por los tratados internacionales

PODER JUDICIAL de los que el Estado Mexicano sea parte.

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

En el caso particular, se advierte que el interés pactado por las partes tanto para los intereses ordinarios y moratorios, lo fue a razón del **3.5 % (Tres punto cinco por ciento) mensual y 8.0% (ocho por ciento) mensual, respectivamente**, sobre el capital mutuado, lo que en la especie arroja un interés convencional anual del **42% (Cuarenta y dos por ciento) y 96% (Noventa y seis por ciento) anual**, respecto de los interés **ordinarios y moratorio**, tasa de interés por mucho, muy superior al interés legal, establecido por el artículo 1518 del Código Civil que es del nueve por ciento anual.

Expuesto lo anterior, y a fin de determinar si el carácter notoriamente desproporcionado y excesivo del pacto de intereses en el documento base de la acción, se considera lo siguiente:

Al efecto debe decirse que de no existir un referente financiero adecuado o exacto propiamente del año en que debe realizarse el análisis correspondiente, atendiendo a la temporalidad en que fue suscrito el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria; esto es, el ***** con vencimiento al **siete de junio de dos mil quince**, por tanto, y a efecto de valorar si en el caso concreto se constituye o no la figura de usura, se efectúa un análisis de los parámetros guía, en lo relativo a las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a la que se analiza, tomando en consideración la relativa al Costo Anual Total (CAT).

En ese orden de ideas, sirve de apoyo y se atiende básicamente al criterio jurisprudencial a literalidad siguiente:

“USURA. EN LA EVALUACIÓN DE LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ESTIPULADOS, EL COSTO ANUAL TOTAL (CAT) QUE REPORTE EL VALOR MÁS ALTO RESPECTO A OPERACIONES SIMILARES, ES UN REFERENTE FINANCIERO ADECUADO PARA SU ANÁLISIS, CUANDO EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES UN TÍTULO DE CRÉDITO.- Sin desconocer que la elección del referente bancario a cargo del órgano jurisdiccional es una cuestión cuya idoneidad dependerá de su adecuación o no a la similitud del caso, tratándose de asuntos en los que el documento base de la acción es un título de crédito, genera certidumbre emplear como referente el Costo Anual Total (CAT), que reporte el valor más alto para operaciones similares y corresponda a la fecha más próxima a la suscripción del título de crédito respectivo, por tratarse de un referente financiero de naturaleza activa que informa cuál es el costo de un crédito para los clientes o usuarios del crédito. Este referente, al ser un porcentaje anual que mide el costo de un financiamiento, permite efectuar comparaciones entre las diferentes ofertas de crédito al incorporar todos los costos y gastos inherentes del crédito, como son la tasa de interés, las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad con su contrato de crédito, excepto el impuesto al valor agregado aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago. Entre otras ventajas, al tratarse de un indicador que incorpora varios elementos, lleva a una sobrevaluación del costo del dinero, de manera que su uso como referente es útil para advertir indiciariamente una tasa de interés usuraria, en tanto refiere al costo del dinero tolerado en el mercado del crédito. También, permite una comparación acorde a diferentes tipos de crédito, de manera que el juzgador puede tomar el CAT de un crédito hipotecario para créditos con garantías de este tipo o el CAT de una tarjeta de crédito para créditos quirografarios, etcétera; respecto de la cual el juzgador tiene un amplio margen de aplicación, pues a partir del análisis del resto de los parámetros está en aptitud de aplicar su potestad jurisdiccional y aplicar el porcentaje que corresponda según el tipo de crédito, su monto, el mercado al que se



PODER JUDICIAL

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

dirige y otras circunstancias útiles para su resolución. Al margen de lo anterior, si el juzgador considera que es el caso de aplicar una tasa diferente del CAT, debe justificar adecuadamente su decisión.

Contradicción de tesis 208/2015. Suscitada entre el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito. 24 de agosto de 2016. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidente: Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto particular, en cuanto al fondo. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretarios: Mauricio Omar Sanabria Contreras, Cecilia Armengol Alonso, Mario Gerardo Avante Juárez, Mireya Meléndez Almaraz, Luis Mauricio Rangel Argüelles y Mercedes Verónica Sánchez Miguez.

Tesis y/o criterios contendientes: El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 401/2014, con la tesis aislada I.3o.C.189 C (10a.), de título y subtítulo: "[INTERESES USURARIOS. EL ELEMENTO NOTORIEDAD RESULTA INDISPENSABLE PARA LA PROCEDENCIA DE LA REDUCCIÓN OFICIOSA DE LOS PACTADOS.](#)", visible en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 10 de abril de 2015 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 17, Tomo II, abril de 2015, página 1738, con número de registro digital: 2008847.

El Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, al resolver los juicios de amparo directo 406/2014 y 393/2014, que dieron origen a las tesis aisladas XXVII.3o.24 C (10a.) y XXVII.3o.19 C (10a.), de títulos y subtítulos: "[PAGARÉ. PARA APRECIAR EL CARÁCTER USURARIO DE SU TASA DE INTERESES. NO ES NECESARIO QUE EXISTAN PRUEBAS SOBRE](#)

TODOS Y CADA UNO DE LOS PARÁMETROS OBJETIVOS DE EVALUACIÓN ENUNCIADOS EN LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 47/2014 (10a.)." y "TASA DE INTERÉS EFECTIVA PROMEDIO PONDERADA (TEPP). AL SER UN INDICADOR ECONÓMICO QUE EL BANCO DE MÉXICO ESTABLECE PARA LAS TARJETAS DE CRÉDITO, NO PUEDE SERVIR PARA REDUCIR INTERESES USURARIOS PACTADOS POR LAS PARTES EN UN TÍTULO DE CRÉDITO, EN VIRTUD DE QUE NO SE SUSTENTA EN ELEMENTOS OBJETIVOS Y SUBJETIVOS.", publicadas en el *Semanario Judicial de la Federación* del viernes 13 de marzo de 2015 a las 9:00 horas y del viernes 6 de marzo de 2015 a las 9:00 horas y en la *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 16, Tomo III, marzo de 2015, páginas 2443 y 2529, con números de registro digital: 2008693 y 2008631, respectivamente. El Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 897/2014, sostuvo que no pueden calificarse como excesivos los intereses moratorios pactados en un pagaré si de las actuaciones que conforman el juicio natural no se advierten elementos probatorios que permitan calificar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de los intereses pactados en la especie, para en su caso, calificar la tasa en cuestión como notoriamente excesiva, ni por ende, para evaluar el elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja de la parte deudora, quejosa en el juicio de amparo directo, en relación con el acreedor.*

Tesis de jurisprudencia 57/2016 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis.

Esta tesis se publicó el viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 22 de noviembre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013". ²

² Décima Época, Tesis: 1a./J. 57/2016 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Primera Sala, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II; Décima Época, 2013075, Jurisprudencia(Constitucional, Civil)



PODER JUDICIAL

Ahora bien, aquí es oportuno destacar que para tal efecto, el referente financiero adecuado para el análisis que ahora nos ocupa, es aplicable el Costo Anual Total (CAT), determinado como indicador financiero de Créditos Personales del Banco de México, y atendiendo al criterio jurisprudencial que antecede, el referente que reporta el **valor más alto para operaciones similares** (créditos personales) y que corresponde a la temporalidad más próxima de acuerdo a la suscripción del documento base de la acción, por tratarse de un referente financiero de naturaleza activa y que resulta aplicable al juicio que ahora nos ocupa, es de **70.2% (setenta punto dos por ciento) anual** correspondiente a la **tasa promedio** ponderado por saldo (%), de la Cartera comparable total vigente entre **agosto de dos mil trece y agosto dos mil catorce**, emitida por el Banco de México, correspondiente a “Compartamos”, sociedad financiera, tal y como se observa del cuadro siguiente:

Cuadro 3.3
Créditos personales de monto mayor a 25,000 pesos otorgados entre agosto de 2013 y agosto de 2014

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio de los créditos otorgados (pesos)	Plazo promedio del crédito (meses)	Tasa promedio ponderada por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	530,930	39,460	85,488	37	31.3	27.0
Inbursa	40,630	1,944	50,286	39	21.8	23.5
Banamex	210,126	18,778	103,219	38	26.3	25.0
Scotiabank	16,543	1,496	108,132	41	27.0	25.4
BBVA Bancomer	78,014	9,896	144,205	57	28.0	23.0
HSBC	22,962	1,497	77,111	35	29.8	32.9
Banco Multiva	2,346	145	64,283	47	34.1	35.0
Consubanco	22,291	1,053	47,638	42	47.9	48.0
Afirme	3,822	151	43,655	30	53.2	51.1
Credito Familiar	37,002	1,930	54,256	32	57.8	57.0
Azteca	59,516	1,711	37,832	20	59.0	55.8
Compartamos	37,678	860	32,058	13	70.2	69.2

Así, tomando como base las instituciones que se encuentran reguladas por el Banco de México, el porcentaje más alto que se reporta lo es de 70.2% dividido entre los doce meses del año, atendiendo a que se obligó así la parte demandada, es decir convino en pagar un porcentaje mensual por concepto de interés, lo que nos

arroja un porcentaje total de **5.8% (cinco punto ocho por ciento) mensual** porcentaje que resulta incluso más bajo al pactado por las partes en el documento base de la acción del juicio que ahora se resuelve, [de 3.5 % y 8% mensual y **anual 42% (Cuarenta y dos por ciento) y 96% (noventa y seis por ciento) anual, respectivamente)** de ahí que pueden calificarse como excesivos los intereses pactados en el documento fundatorio de la acción, atendiendo a que el costo de operatividad de un banco o de una institución crediticia regulada es mayor, al que tienen las partes, esto es así porque la circular 21 del Banco de México, muestra la fórmula del CAT la cual establece:

$$\sum_{j=1}^M \frac{A_j}{(1+i)^{t_j}} = \sum_{k=1}^N \frac{B_k}{(1+i)^{S_k}}$$

Dónde:

M = Número total de disposiciones del Crédito.

j = Número consecutivo que identifica cada disposición del Crédito.

A_j = Monto de la j -ésima disposición del Crédito.

N = Número total de pagos.

k = Número consecutivo que identifica cada pago.

B_k = Monto del k -ésimo pago.

t_j = Intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, que transcurre entre la fecha en que surte efecto el Contrato y la fecha de la j -ésima disposición del Crédito.

s_k = Intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año que transcurre entre la fecha en que surte efecto el Contrato y la fecha del k -ésimo pago.

En aquellos casos en que la ecuación matemática para el cálculo de la variable i tenga como resultado lo indicado en cualquiera de los incisos a) o b) siguientes, el CAT será el valor positivo más cercano a cero: 0

(Adicionado por la Circular 9/2015)

Ahora en la especie la formula antes vista, se aplicó únicamente respecto a las variables que procedían, atento al documento basal de la siguiente manera:

M = Número total de disposiciones del Crédito: 1 (contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria)

j = Número consecutivo que identifica cada disposición del Crédito: 1



N = Número total de pagos: 00

k = Número consecutivo que identifica cada pago: 00

PODER JUDICIAL

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

Lo anterior es así, toda vez que se denota el hecho que en el caso de créditos personales como el que nos ocupa, la parte deudora tuvo la disposición total del crédito, comprometiéndose a un plazo de VEINTICUATRO MESES, para restituirlo al acreedor, sujetándose al pago de intereses pactados por las partes en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria ya referido, aunado a lo anterior de las actuaciones que conforman el juicio que ahora nos ocupa, se advierten elementos que permiten calificar objetivamente el carácter notoriamente excesivo del interés pactado, atendiendo a que la relación existente es únicamente el incumplimiento de una obligación de pago, por la suscripción del documento base de la acción, entre particulares, como se advierte de los hechos de la demanda, precisando que ***** celebró un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria con ***** , por la cantidad de **\$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, obligándose la deudora a pagarlo en el plazo de DOS AÑOS contado a partir de la firma del contrato, según se advierte del clausulado del multireferido contrato (cláusula segunda), quedando como **garantía** para el pago del crédito el predio identificado como ***** actualmente ***** .

Al efecto tenemos que las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares, la cual constituyó el parámetro de referencia, mencionado en líneas que anteceden, las condiciones del mercado, las cuales se encuentran vistas en el cuadro ilustrado con antelación del Indicador Básico de Créditos Personales entre agosto de dos mil trece y agosto dos mil catorce, referente que resulta ser el más aproximado al caso que nos ocupa, del cual se advierte la variación del índice inflacionario durante la vida real del adeudo, las condiciones del mercado, en relación con otros créditos

similares, cuestiones que generan convicción en la suscrita juzgadora, para determinar el exceso en los intereses pactados, esto es así, toda vez que, las partes pactaron en el documento fundatorio de la acción tasas de interés ordinaria y moratoria lo es del **3.5%** (Tres punto cinco por ciento) y **8%** (Ocho por ciento) mensual respectivamente, y al cálculo aritmético de este, el **porcentual anual** de **42%** (Cuarenta y dos por ciento) y **96%** (noventa y seis por ciento), de ahí que esta juzgadora estime procedente calificar las tasas en cuestión como notoriamente excesivas.

Por ende, para evaluar el elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia, la situación de vulnerabilidad y desventaja de la parte deudora, toda vez que si bien es cierto se obligó al pago del interés en cita, también cierto es que, para quien resuelve los intereses pactados en el documento base de la acción, se advierten indicios que son desproporcionados, lo que constituye **usura**, atendiendo a lo previsto por el artículo 21, numeral 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el cual establece que:

“Queda prohibida cualquier forma de explotación del hombre por el hombre, y una de éstas, es la usura, por virtud de la cual un acreedor se enriquece de manera excesiva y abusiva con los frutos civiles que produce el capital que prestó a su deudor, lo que vulnera un derecho humano ya que ataca a la dignidad de la persona, dado que resulta constitucionalmente obligatorio que la ley prohíba que una persona obtenga un provecho propio de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo”.

De ahí que, al plantearse o advertirse una situación de esta naturaleza, los órganos jurisdiccionales están obligados a respetar el derecho fundamental del deudor a no ser explotado, motivo por el cual la suscrita juzgadora debe evitar la transgresión al derecho a no



ser explotado previsto en el artículo 21, numeral 3 de la Convención referida en líneas que anteceden, estando obligada ésta juzgadora a reparar en el momento en que se detecte la usura, como es el caso

PODER JUDICIAL que no ocupa.

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

Consecuentemente resulta la necesidad de realizar un ejercicio de ponderación para establecer de acuerdo a los principios de razonabilidad y proporcionalidad, cuál es el alcance de cada uno de los derechos fundamentales para establecer, en el caso concreto, cuál de ellos debe prevalecer, lo que surge de la necesidad lógica jurídica de que las controversias no queden sin determinación firme, inamovible, inmutable e inalterable, es una institución fundamental del derecho para dar certeza y seguridad a los litigios, debiendo imperar la necesidad del valor de la justicia sobre la necesidad del principio de certeza, esto es, cuando la violación a los derechos del ciudadano fuera de tal magnitud que de no atenderse provocaría que esa persona o la sociedad misma dejaran de creer en el sistema de justicia, esto es así, toda vez que la determinación adoptada únicamente incide sobre el monto de la de tasa de interés a aplicar y no así sobre el derecho del acreedor a cobrar los intereses, sirve de sustento a lo anterior el criterio federal emitido, cuya literalidad es la siguiente:

“OBLIGACIONES DESPROPORCIONADAS. EL DERECHO CONTENIDO EN EL NUMERAL 17 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ES DIVERSO AL CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 2395.

Del contenido de los artículos 17 y 2395 del Código Civil para el Distrito Federal, se observa que ambas normas buscan evitar la explotación de uno de los contratantes sobre el otro, aprovechándose de su debilidad al establecer una desproporción en las prestaciones a las que se obligan. Sin embargo, a pesar de que ambos preceptos legales persiguen combatir la usura, la regulación de uno y otro precepto es diversa. El numeral 17 está ubicado en las disposiciones preliminares de ese ordenamiento

*legal, por lo cual, su alcance es general y su aplicación es para todo tipo de contratos y se puede ejercer contra cualquier estipulación contractual que implique la explotación de uno de los contratantes, aprovechándose de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria. Encierra un derecho que puede ejercerse mediante acción o excepción, ya de nulidad (relativa) o bien de reducción equitativa de la obligación. Este derecho está sujeto a caducidad, y para su procedencia en juicio precisa acreditar los siguientes elementos: a) Explotación de cualquiera de las siguientes circunstancias: suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria; b) Obtención de un lucro desproporcionado en comparación a lo que el otro se obliga. En cambio, el artículo 2395 otorga una defensa al deudor de un contrato de mutuo con interés. Esta defensa se otorga sobre la base de que se haya estipulado un interés convencional desproporcionado y opera sobre la base de una presunción legal, consistente en que quien impone un interés desproporcionado abusa del apuro pecuniario, inexperiencia o ignorancia de quien lo acepta. Por efecto de esta presunción se releva al deudor de la carga procesal de demostrar los supuestos en los que descansa tal afirmación normativa, obligándolo solamente a alegar ante la autoridad judicial tal circunstancia, para que el Juez examine si se está o no en presencia de un interés convencional fijado en forma desproporcionada y, de ser así, reducirlo equitativamente, pudiendo ser hasta la tasa fijada como interés legal. Esta presunción encuadra dentro de las que se clasifican como *juris tantum*, esto es, que admite prueba en contrario a cargo de la parte acreedora, a través de la cual demuestre que no existió apuro pecuniario, inexperiencia o ignorancia. Se limita exclusivamente al mutuo con interés convencional y requiere, para su aplicación, la demostración de un interés desproporcionado. De todo ello se arriba a la conclusión de que si bien se trata de figuras con características similares, también lo es que no se trata de una sola figura. De hecho, una es una acción general o excepción general en contra de todo tipo de contratos, sujeta a caducidad, mientras que la otra es una defensa específica en contra del mutuo con interés convencional, que no está sujeta a caducidad, pues las defensas y excepciones sólo se pueden oponer en juicio y*



PODER JUDICIAL

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

mientras el actor no promueva juicio alguno, la defensa no se puede oponer.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 408/2008. Juan Moisés Arrastio Lazcano, su sucesión. 4 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco J. Sandoval López. Secretario: Carlos Ortiz Toro".³

A lo anterior, para quien ahora resuelve, resulta necesario **moderar el interés pactado por las partes**, por considerarlo excesivo, en virtud de los razonamientos que anteceden, en los siguientes términos, como fue referido con antelación, atento al referente financiero adecuado para este análisis, el Costo Anual Total (CAT), determinado como indicador financiero de Créditos Personales del Banco de México, analizado en líneas que anteceden el referente idóneo respecto a operaciones similares al juicio que ahora nos ocupa es de **70.2** (setenta punto dos por ciento) anual correspondiente a la tasa promedio ponderado por saldo (%), de la Cartera comparable total vigente entre agosto de dos mil trece y agosto dos mil catorce, emitida por Banco de México, correspondiente a Compartamos, tomando como base las instituciones que se encuentran reguladas por el Banco de México; en este orden de ideas, la tasa efectiva mediana del porcentaje antes mencionado dividido entre los doce meses del año, esto en atención a que se obligó así la parte demandada, es decir se obligó a pagar un porcentaje mensual por concepto de interés, lo que nos arroja un total de **2.9% (dos punto nueve por ciento) mensual y 35% (treinta y cinco por ciento) anual**, porcentaje del referente analizado que resulta más bajo a los pactados por las partes en el documento base de la acción del juicio que ahora se resuelve.

En consecuencia a lo anterior, para quien ahora resuelve, **es procedente en justicia moderar el interés ordinario y moratorio**

³ Novena Época, con registro: 167894 a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, de Febrero de 2009, Tesis: I.4o.C.183 C, consultable a página 1983

pactado por las partes, por considerarlo excesivo, de lo anterior, en términos de lo dispuesto por los artículos 10 y 1871 del Código Civil y en términos de la tasa efectiva mediana valorada en los términos que anteceden; **se condena** a *****, en su carácter de mutuaría y *****, por estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal, al pago de la cantidad que resulte por concepto de **intereses ordinarios y moratorios** pactados en el documento base en su cláusula SEGUNDA, a razón del **2.9% (dos punto nueve por ciento) mensual cada uno**, generados los primeros (ordinarios cláusula segunda), a partir del junio de dos mil veintiuno; los segundos *intereses moratorios (cláusula segunda)*, a partir de julio de dos mil quince, es decir a partir del mes siguiente al vencimiento del contrato; más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa ejecución de sentencia que al efecto se formule; lo anterior tomando como base que el contrato de mutuo que ahora se analiza, se suscribió *****, tal y como se corrobora en la cláusula segunda del documento base.

Atento a lo anterior se concede a los demandados *****, en su carácter de mutuaría y *****, por estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, realice el pago de la cantidad a que fue condenada, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los artículos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VII. Asimismo, en cuanto a la prestación descrita en el inciso **d** y **f** al haber procedido al acción ejercitada por el actor, se condena a la parte demandada a hacer entrega real pactada en la cláusula séptima y décima cuarta del contrato base de la acción.



PODER JUDICIAL

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

VIII. Se absuelve a la parte demandada del pago de cualquier adeudo fiscal por impuestos, derechos y cooperaciones a cargo del inmueble hipotecado, en razón de que los mismos no fueron acreditados con prueba alguna por parte de la actora.

IX. En virtud que la presente resolución es adversa a los demandados *****, en su carácter de mutuaría y *****, por estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal, se les condena al pago de gastos y costas de ésta instancia, en términos de lo dispuesto por los precepto 158 y 159 fracción III de la Ley Adjetiva Civil que disponen lo siguiente:

“ARTÍCULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia...” y

“ARTÍCULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;...”

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 505, 506, 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor, se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente

SEGUNDO: Es procedente la vía Especial Hipotecaria promovida por ***** contra *****, en su carácter de mutuaría y *****, por estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal, quien no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado** del Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, base de la presente acción por los motivos expuestos con antelación.

CUARTO: Se condena a *****, en su carácter de mutuaría y *****, por estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal, **a pagar la cantidad de a pagar la cantidad de \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, por concepto de suerte principal.

QUINTO: Se condena a *****, en su carácter de mutuaría y *****, por estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal, al pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS** pactados en el documento base en su cláusula SEGUNDA, a razón del **2.9% (dos punto nueve por ciento) mensual**, generados los primeros (ordinarios cláusula segunda), a partir del junio de dos mil veintiuno; los segundos *intereses moratorios (cláusula segunda)*, a partir de julio de dos mil quince, es decir a partir del mes siguiente al vencimiento del contrato; más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa ejecución de sentencia que al efecto se formule.



SEXTO: Asimismo, se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** para que den cumplimiento voluntario contado a partir de que ésta resolución cause ejecutoria y en caso de no hacerlo,

PODER JUDICIAL procedase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese al actor.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada *****, en su carácter de mutuaría y *****, por estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal, a hacer entrega real pactada en la cláusula séptima y décima cuarta del contrato base de la acción.

OCTAVO: Se absuelve a los demandados del pago de cualquier adeudo fiscal por impuestos, derechos y cooperaciones a cargo del inmueble hipotecado, atendiendo a las consideraciones vertidas en la presente resolución.

NOVENO: Se a *****al pago de gastos y costas originadas en esta Instancia, previa liquidación que al efecto se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma la licenciada **MARTHA LORENA ORTEGA HERNÁNDEZ**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, licenciada **Angélica María Ocampo Bustos**, con quien actúa y da fe.

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