

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

VISTO, en el expediente número [REDACTED], para dictar Sentencia Definitiva, relativo al juicio [REDACTED] promovido por [REDACTED] [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Por escrito presentado en fecha veintitrés de julio del dos mil veinticuatro, compareció ante este Juzgado el Licenciado [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal del actor [REDACTED] [REDACTED], demandando en la vía [REDACTED] a [REDACTED].

Del escrito de demanda, se tiene que la parte actora reclama, las siguientes prestaciones:

A. EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO ESTABLECIDO EN EL "CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE, conforme a la cláusula VIGESIMA PRIMERA DEL ANEXO A del CONTRATO DE APERTURA DEL CRÉDITO SIMPLE que fue celebrado con respecto de la vivienda identificada como UNIDAD 20 (VEINTE) DEL CONDOMINIO DENOMINADO "PRESA SAN GABRIEL" UBICADA EN LA AVENIDA SAN PABLO CON NUMERO OFICIAL 17,942 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS) DEL FRACCIONAMIENTO "COLINAS DE LA PRESA" DE ESTA CIUDAD., en virtud de que el ahora demandado ha incurrido en la falta de pago de más de tres amortizaciones en los términos y condiciones establecidas en la cláusula NOVENA DEL ANEXO A, del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, del contrato base de la acción, tal y como se acreditará en su momento procesal oportuno.

B.- EL PAGO Y CUMPLIMIENTO DE LA CANTIDAD de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) por concepto de suerte principal, tal y como

se desprende en el CERTIFICADO DE ADEUDO EMITIDO POR LA LICENCIADA [REDACTED], gerente del área jurídica del [REDACTED].

C.- EL PAGO DE LOS INTERESES ORDINARIOS mismos que suman la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED].)

Tal y como se desprende del CERTIFICADO DE ADEUDO EMITIDO POR LA LICENCIADA [REDACTED], gerente del área jurídica del [REDACTED], de fecha [REDACTED], con forme a lo pactado en el documento base de la presente acción.

D.- EL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS, a razón del TASA RESULTANTE DE SUMAR LA TASA ANUAL DEL 4.2% Y LA TASA ANUAL DE INTERES ORDINARIO QUE SEA APLICABLE ANUAL, misma tasa de interés moratorio anual sobre el saldo de capital insoluto desde la fecha en que incurrió en mora, cantidad que de igual manera será determinada en ejecución de sentencia, tal y como lo dispone la CLAUSULA SEGUNDA NUMERAL 29 Y CLAUSULA DECIMA SEGUNDA DEL ANEXO A del ACTO JURÍDICO DENOMINADO CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE, del instrumento base de la MATERLA HIPOTECARIA.

E).- PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO, SE SOLICITA A SU SEÑORÍA SE ORDENE LA EJECUCIÓN Y EL CUMPLIMIENTO DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA, en términos de los dispuesto por el apartado de HIPOTECA, DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que se anexa a la presente demanda.

F).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE EL PRESENTE JUICIO.

2. Por autos de fecha veinticinco de julio del año dos mil veinticuatro en relación con auto de fecha cinco de agosto del dos mil veinticuatro, se le tuvo por admitida su demanda, asimismo por admitidas las pruebas a que hizo alusión, por lo que se ordenó el emplazamiento al pasivo procesal, a lo cual se le dio cumplimiento mediante razonamiento actuarial de fecha [REDACTED],

mismo que es visible a foja 81 a la 82 dentro de este expediente, y se le dio un término de CINCO DÍAS, a fin de dar contestación a la demanda entablada en su contra, así también, se le previno para manifestar si contraía o rechazaba la obligación de ser depositario judicial de la finca hipotecada, haciendo de su conocimiento de que en caso de no dar contestación o rechazar dicho cargo, la tenencia material de la finca se entregará al actor o depositario que este designe.

3.- Mediante escrito presentado en fecha [REDACTED], la parte demandada [REDACTED], dió contestación a la demanda interpuesta en su contra oponiendo las excepciones y defensas que a su derecho convino, señalando domicilio procesal, y a su vez, ofreciendo las pruebas conducentes a dar validez a su dicho, por lo que, al estar debidamente ajustado a derecho se le tuvieron por ofrecidas, acordándose su admisión y preparación teniéndose por desahogadas, aquellas que en atención a su naturaleza no requirieron preparación para tal evento.

4.- Mediante auto de fecha [REDACTED], se fijó como fecha para el desahogo de la audiencia de ley el día [REDACTED], una vez abierta, desahogadas que fueron las probanzas aportadas, se pasó a la etapa de alegatos y agotada dicha fase, y no habiendo pruebas pendientes por desahogar y en vista de ser el momento procesal oportuno se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se dicta bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS

I. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ordena: "*...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...*".

II. Sin embargo, para estar en aptitud de resolver de fondo del negocio en los términos señalados en el dispositivo invocado, es imprescindible establecer el cumplimiento de las condiciones para estimar que el proceso que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, por lo que **se impone examinar los presupuestos procesales previos al**

proceso y al efecto, cabe precisar que:

**COMPETENCIA.-** Este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como decidir el mérito del mismo, en atención a lo pactado por las partes contratantes dentro de la cláusula CUARTA CAPITULO CUARTO respecto de las CLAUSULA GENERALES, de la cual se advierte el sometimiento expreso de las partes a la Jurisdicción de los Tribunales competentes de esta Ciudad de Tijuana, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del presente contrato, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 144, 145 y 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California;

**LEGITIMACIÓN.-** Se establece que **ha quedado debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva en el presente juicio**, en virtud de Contrato de Compraventa y Apertura de Crédito, Volumen [REDACTED], Escritura Número [REDACTED] de fecha treinta de septiembre del dos mil quince, llevada ante el Notario Público número [REDACTED] de esta municipalidad e inscrita con fecha [REDACTED], sección civil, partida número [REDACTED], del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, se hizo constar la celebración del Contrato de Compraventa y Apertura de Crédito que celebran [REDACTED] [REDACTED]), como la acreditante y como acreditado [REDACTED].

Por lo que analizadas que fueron las constancias que integran el sumario se advierte la acción fue intentada por el titular del derecho, por conducto de su apoderado legal debidamente facultado quien acredito la personalidad con que se ostenta, en mérito de la documental pública que para tal efecto exhibe, instaurando la presente demanda contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que hace a la demandada [REDACTED]; documentales de las cuales se desprende la legitimación del accionante en el presente procedimiento, con las que **ha quedado debidamente acreditada la legitimación**

## ACTIVA Y PASIVA en el proceso del presente juicio.

**VÍA.-** Ha quedado debidamente acreditada la vía [REDACTED] propuesta por el accionante, en atención a que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 457 del Código Adjetivo Civil, el Instrumento Público señalado en líneas anteriores, y del cual se desprende el contrato base de la acción, se encuentra inscrito bajo Volumen [REDACTED], Escritura Número [REDACTED] de fecha treinta de septiembre del dos mil quince, llevada ante el Notario Público número [REDACTED] de esta municipalidad e inscrita con fecha [REDACTED], sección civil, partida número [REDACTED], del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, posteriormente, la demandante acreditó ser la titular del crédito otorgado al hoy pasivo procesal, así como el requerimiento de pago respectivo, realizado en el domicilio de la garantía en fecha diez de noviembre del dos mil veintitrés, llevada a cabo ante la presencia de dos testigos, por lo anterior, que finalmente, es de resolverse procedente la VÍA [REDACTED] intentada, toda vez que se dio cumplimiento a los requisitos previstos por preinvocado ordinal.

**III.** Previo al estudio de la acción intentada por la parte actora, es conveniente ingresar al análisis de las excepciones opuestas por la parte demandada, las cuales se tiene por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias, puesto que no existe disposición alguna que obligue a llevar a cabo su transcripción, además de que ello no deja en estado de indefensión a la parte demandada, ya que se analizarán en su totalidad y se pronunciará al respecto sobre lo fundado o no de las mismas. En tal sentido se cita como aplicable por analogía e identidad jurídica la siguiente jurisprudencia con numero de registro digital 196477, de rubro y texto:

### **CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.**

El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.

En ese tenor, tenemos que la pasiva procesal [REDACTED] [REDACTED] previo a dar contestación a la demanda entablada en su contra, objeto mediante diversos escritos los documentos presentados por la parte actora junto con su escrito de contestación a la demanda, siendo el primero de ellos el consistente en el certificado de adeudo de fecha dieciséis de abril de dos mil veinticuatro, mismo que fue mencionado al contestar los hechos de la demanda, en particular el hecho 3.- mismo que tuvo como cierto, realizo argumentos defensivo en los que esencialmente alega que el documento no cumple con los requisitos y formalidades que establece el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, en correlación con los artículos 47 y 48 e la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, ya que en el mismo no se advierte con claridad el desglose pormenorizado de los montos tanto de capital o saldo insoluto, así como la aplicación y cuantía de los intereses ordinarios, al igual que los moratorios, motivo por el cual en su opinión deviene improcedente el derecho de la actora para reclamar el cumplimiento de las prestaciones que se reclaman.

Lo anterior es parcialmente fundado, se considera así, pues inicialmente debe decirse, que la Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Baja California del [REDACTED], sí se encuentra facultada para certificar el adeudo a cargo de la acreditada; lo anterior encuentra sustento en lo dispuesto por los Artículos 3o. fracciones VI y XIII, 4º fracción XXII, 5º y 25 del Reglamento Interno del [REDACTED] [REDACTED] en Materia de Facultades como Organismo Fiscal Autónomo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de octubre de 2008, y reformado mediante decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación, de fecha nueve de octubre de dos mil doce y treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, entre las que se encuentran los Gerentes del Área Jurídica en Delegaciones Regionales; de dicho Instituto, con las excepciones que en el mismo se precisan.

De ahí que, la Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Baja California; del [REDACTED], sí se encuentra facultada para certificar los documentos en los que se hagan constar los actos y operaciones relacionados con los trabajadores para ser

enviados a las autoridades; por lo que, si en el particular la parte actora a efecto de demostrar las amortizaciones que dejó de cubrir la demandada, así como el saldo adeudado acompañó a su escrito de demanda el certificado de adeudo expedido por la Gerente del Área Jurídica del [REDACTED], debe decirse que tal instrumento es eficaz para demostrar la fecha a partir de la cual el deudor dejó de realizar el pago de las amortizaciones a que se obligó en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, así como el saldo resultante del adeudo, salvo prueba en contrario; de ahí lo improcedente de la objeción al documento que se analiza en cuanto al capital adeudado.

En mérito de lo expuesto, dado que el objetante no demostró lo contrario, se concluye que el emisor del estado de cuenta está facultado por el [REDACTED] [REDACTED]), como Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Baja California; para certificar los documentos en los que se hagan constar los actos y operaciones relacionados con los trabajadores para ser enviados a las autoridades, y visto además que no se encuentra contradicho con diverso material probatorio, se le concede valor probatorio pleno, con sustento en los artículos **330** y **408** del Código Procesal Civil, en relación con el **68** de la Ley de Instituciones de Crédito, con lo que se tiene por demostrado el saldo de capital adeudado a la actora por la parte reo.

Ahora bien, respecto a los intereses ordinarios en dicha certificación se omitió exponer la fuente y la formula a través de la cual se llegó al importe de dichos intereses, por lo cual la suma reclamada por concepto de intereses ordinarios no es clara, en virtud de lo cual no se le concede valor probatorio al citado documento, para efectos de tener por probado el saldo de intereses.

En cuanto al argumento de la parte demandada, consistente en la falta de desglose de los intereses moratorios; resulta infundado ya que, no obstante que la parte actora reclama el pago de intereses moratorios, señala que los mismos habrán de liquidarse en ejecución de sentencia; por lo cual no se basa en el certificado de adeudos para reclamar monto liquido por dicho concepto.

El segundo de los documentos que fue objetado por la parte demandada, es respecto del documento consistente en la copia certificada de la escritura pública [REDACTED], volumen [REDACTED] del protocolo del Notario Público número [REDACTED] de esta Ciudad, mismo que de igual forma menciona al contestar los hechos de la demanda, en particular el hecho 1.- que tuvo como cierto, en el que realiza argumentos defensivo, sustentando que los actos de crédito otorgado con hipoteca real deben constar en escritura pública notarial, por lo cual la actora debió de exhibir la escritura primaria en su original y mas no una copia simple como lo hizo, con lo cual se violan en su opinión, los derechos humanos contenidos en los artículos 1ro, 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Argumentos que sustentan el medio de defensa, que resultan infundados, en el sentido que el documento en estudio, lo exhibió la parte actora junto con su escrito de demanda en copia certificada y no simple como lo alega el excepcionante, además se considera que es incorrecto el señalar, que para la procedencia del juicio [REDACTED] es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 436 del Código de Procedimientos Civiles, pues los artículos que regulan el presente procedimiento no exigen tal requisito.

A mayor abundamiento tenemos que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio [REDACTED], tiene una tramitación especial al que debe de atenderse. Por tanto, al haberse optado en la especie por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 436 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, si no debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 457 al 474 del ordenamiento legal en consulta.

Para mayor ilustración se cita la siguiente Tesis con **Registro digital:** 188189. **Instancia:** Primera Sala. **Novena Época.** **Materia(s):** Civil. **Tesis:** 1a./J. 80/2001. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta. Tomo XIV, Diciembre de 2001, página 24. **Tipo:** Jurisprudencia, de rubro y texto, siguiente:

**JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996).**

Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que se tratará en la vía [REDACTED] 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. Asimismo, los mencionados dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil; y, b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio [REDACTED] es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo 462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta.

Razón por la que se le concede valor probatorio pleno, con sustento en los términos de los artículos 267 párrafo tercero, 322, 328, 396, 397 y 405, del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; toda vez que no fueron impugnados en cuanto a su autenticidad y exactitud, por ninguna de las partes contendientes.

Por último, tenemos que el tercer documento, que fue materia de objeción consiste en la notificación de requerimiento de pago de fecha dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, en razón que no se encuentra debidamente requisitado,

ya que no contiene el nombre de los testigos, ni su domicilio y tampoco copia de su identificación, y que conforme a su parecer al carecer de esos datos no se puede establecer una presunción de su existencia, además que el documento solo contiene una rubrica ilegible.

Documento que atendiendo las imprecisiones que menciona la parte demandada, quien esto resuelve, le niega valor probatorio, toda vez que de su contenido no se desprende recepción alguna por parte de la demandada o de cualquier otra persona que haya atendido el requerimiento en cita, lo que le niega certeza de que haya llegado al conocimiento de la deudora.

Lo anterior es así, atendiendo a que del requerimiento se advierte que aun y cuando se entendió supuestamente con la acreditada, ésta no fue identificada de manera alguna, además de que no se asentó el motivo por el cual no firmó tal requerimiento, situaciones que son fundamentales para efectos de no violar garantías de audiencia, en virtud de que no debe pasarse por alto que toda notificación tiene como finalidad enterar a la parte que va dirigida de ciertas circunstancias, por lo que al tratarse del requerimiento que aparentemente se le realizó al acreditado, debía haberse cumplido con los requisitos necesarios para que éste juzgador contara con la certeza jurídica de que efectivamente el deudor quedó enterado de que se le requería del pago de las amortizaciones omisas.

En ese contexto, se reitera que la documental carece de las formalidades que requieren para darle valor probatorio pleno, y alcance que pretende la actora.

Analizado que fue lo anterior, se procede al estudio de las excepciones que opuso, misma que a continuación se detallan:

Como **PRIMERA** excepción, la demandada opuso la denominada **Falta de acción y derecho**, en la que sustancialmente argumentó: *"por parte de la actora para reclamar las prestaciones que señala en su escrito inicial de demanda"*, misma que guarda relación con la **SEGUNDA** excepción opuesta, titulada **Excepción de plus petito**, en la que sustancialmente argumentó: *" en razón de que la parte actora en el presente juicio reclama prestaciones que no*

*están fundadas, ni motivadas en disposición legal alguna"*; asimismo guarda relación con la excepción innominada, consistente en que la carga de la prueba, recae sobre la actora para demostrar los extremos de la acción.

Excepciones que, debido a su estrecha relación, se analizarán de manera conjunta en los términos siguientes:

**Una vez que fueron analizadas las excepciones propuestas por la excepcionante, se estiman improcedentes por infundadas**, en virtud de que *en esencia las sustenta* en la simple negación del derecho ejercitado por la parte actora, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción y en el caso en estudio de acuerdo a las consideraciones que se expondrán a continuación en el cuerpo de la presente resolución, el actor, si acredito su acción, sin que la pasivo procesal haya logrado acreditar los extremos de sus excepciones, al no haber ofrecido pruebas de su parte, como se advierte de autos, por tal razón al haber acreditado los extremos de sus defensas, por lo que consecuentemente se insiste que las excepciones en estudio resultan estériles.

Por lo que respecta a la excepción, titulada **oscuridad en la demanda**, tenemos que la parte demandada en esencia la sustenta en que: "...misma que hago consistir en la conducta ventajosa en el cual incurre la parte actora al pretender cobrar intereses usureros con el único fin y propósito de generar una deuda impagable a fin de posteriormente ejecutar la garantía hipotecaria..."

Excepción que resulta ineficaz, toda vez que del escrito de contestación se advierte que [REDACTED], estuvo en aptitud de contestar a cada uno de los hechos narrados por la actora, negando la procedencia de las prestaciones que le fue reclamadas, abundando en lo que consideró pertinente y preparó su defensa a través de las excepciones que consideraron benéficas a sus intereses, aunado a que contrario a lo expresado por el demandado, la parte actora sí señaló las razones por las cuales consideró se actualizó la causal de vencimiento anticipado, así como los requerimientos que efectuó al demandado, dando

además cabal cumplimiento a la exigencia que le impone el artículo 256 del Código Procesal Civil, por lo que con apoyo en dicho precepto, así como en la jurisprudencia que enseguida se reproduce, se sostiene la **improcedencia** de la excepción en estudio.

**OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. REQUISITOS DE LA.** Para que la excepción de obscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisen determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.

III.T. J/20

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VII, Junio de 1991. Pág. 159. Tesis de Jurisprudencia.

No pasa desapercibido para el que esto juzga, que la demandada, en la excepción que nos ocupa, alegue que se le estén exigiendo el pago, de intereses usureros con el único fin y propósito de generar una deuda impagable a fin de posteriormente ejecutar la garantía hipotecaria, en ese sentido se procede a estudiar la figura jurídica de usura, de conformidad con el numeral 1º, párrafo tercero, de la Constitución Federal y 21, apartado 3º de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Tiene aplicación al anterior argumento la siguiente tesis, con numero de **Registro digital: 2009585**, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito, **Décima Época**, **Materia(s):** Civil, **Tesis:** II.1o.33 C (10a.), **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 20, Julio de 2015, Tomo II, página 1775, **Tipo:** Aislada, de rubro y texto:

**USURA. DEBE ESTUDIARSE POR EL JUZGADOR DE INSTANCIA DE MANERA OFICIOSA CON INDEPENDENCIA DE QUE SE HUBIERE PLANTEADO A PETICIÓN DE PARTE (INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS).**

De acuerdo con las consideraciones de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 350/2013 en la que definió la jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 400, de título y subtítulo: "[PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION \[ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J.](#)

132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].", es evidente que la usura debe estudiarse por el juzgador de instancia de manera oficiosa con independencia de que hubiere sido planteada a petición de parte, como lo indica la citada jurisprudencia del Máximo Tribunal, configurándose, en relación con intereses ordinarios y no sólo moratorios, en cualquier tipo de juicio mercantil, en los que se estipularon como parte de un préstamo, pues la Primera Sala se refirió a los réditos e intereses, como lo señala el artículo , esto es, a los intereses ordinarios y a los moratorios, respectivamente; entendiéndose por los primeros el rédito que produce o debe producir el dinero prestado, es decir, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que ésta necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos; por su parte, los intereses moratorios consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el contrato donde se plasmó el préstamo respectivo; si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se sancione al deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, la que generalmente es una cantidad en numerario.

En el caso concreto, el tipo de relación existente entre las partes es un acuerdo de voluntades entre un particular y un organismo, cuyo objeto social de éste último prevé la posibilidad de otorgar créditos con garantía hipotecaria a los trabajadores que les permitan incrementar su patrimonio, y que fue precisamente el objeto del contrato, ya que el [REDACTED] ([REDACTED]) otorgó a la demandada [REDACTED], un crédito por un monto de \$ [REDACTED]. ([REDACTED] [REDACTED]), que destinaría a la adquisición de la vivienda hipotecada.

En la cláusula OCTAVA denominada "Plazo del Crédito" de las Condiciones Generales de Contratación, se pactó que el plazo para el pago del saldo de capital será de 30 (treinta) años contados a partir de la fecha de firma del contrato, y que el trabajador se obligaba a pagar el saldo de capital, así como los intereses que se devenguen en los términos del presente contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de 360 (trescientos sesenta) amortizaciones mensuales y consecutivas.

En la cláusula DÉCIMA de las Condiciones Generales de Contratación, se pactó que el saldo de capital causaría intereses ordinarios por cada periodo mensual y que para calcularlos, la tasa anualizada de interés aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se

multiplicará por 30 (treinta), la tasa resultante se multiplicará por el saldo de capital, el producto obtenido se dividirá entre 100 (cien) y el cociente resultante será la cantidad que por concepto de intereses ordinarios pagará el trabajador en la fecha de pago que corresponda.

En la cláusula DÉCIMA SEGUNDA de las indicadas condiciones de contratación, se estableció que en caso de que el trabajador no realice íntegramente el pago de las amortizaciones mensuales a más tardar en la fecha de pago pertinentes, pagaría al [REDACTED] intereses moratorios sobre el saldo de capital por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de las obligaciones de pago de dichas amortizaciones, que para calcular los intereses la tasa anualizada de interés aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) días y el resultado se multiplicará por 30 (treinta), la tasa resultante se multiplicará por el importe del saldo de capital, el producto obtenido se dividirá entre 100 (cien) y el cifra resultante será la cantidad que por concepto de intereses debe pagar el trabajador.

De lo antes expuesto se obtiene que el plazo para el pago del monto del crédito simple con garantía hipotecaria se consignó que era de 30 (treinta años) o su equivalente, en 360 trescientos sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas. Por lo que al haber dejado de cubrir las mensualidades a partir del día **treinta y uno de mayo de dos mil dieci\*\*\*\* al uno de abril de dos mil veinticuatro**, ahora está obligado a cubrir a la acreditante, además de los intereses ordinarios sobre el saldo de capital causados por cada periodo mensual, los intereses moratorios en la forma previamente descrita.

Así, los intereses ordinarios son la ganancia lícita por el préstamo de la cantidad entregada, y los intereses moratorios son consecuencia del incumplimiento del pago de la suma prestada.

En ese sentido, es pertinente señalar que el Costo Anual Total (CAT) es un indicador que contempla los intereses que cobran las instituciones financieras que se dedican a otorgar créditos hipotecarios, tales datos pueden ser consultados y comparados en la página de internet

<https://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?sector=18&accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303&locale=es>.

La información que se obtiene sirve de parámetro para compararlos con la tasa pactada en la especie y de esa forma determinar si el interés reclamado por el actor rebasa o no el cobro máximo que efectúan los bancos por sus servicios de créditos hipotecarios, a fin de colegir si los intereses pactados en el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria sobrepasan el límite permitido en el mercado financiero.

Orienta lo antes expuesto la tesis emitida por los tribunales federales, con número de **registro digital:** 2011520, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito, **Décima Época,** **Materia(s):** Civil, **Tesis:** XV.3o.2 C (10a.), **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, página 2590, **Tipo:** Aislada, de rubro y texto siguientes:

USURA. PARA DETERMINAR SI EN UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CELEBRADO CON UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, SE ACTUALIZA AQUÉLLA, DEBE ATENDERSE NO SÓLO AL ANÁLISIS DEL PACTO DE INTERESES, SINO AL INDICADOR DEL COSTO ANUAL TOTAL FIJADO POR EL BANCO DE MÉXICO.

De los artículos 3, fracción VI, 8, 11, fracción II Bis, inciso c) y 15 de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, así como de la Circular 21/2009, disposiciones de carácter general que establecen la metodología de cálculo, fórmula, componentes y supuestos del costo anual total (CAT), del Banco de México, publicada en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de septiembre de dos mil nueve, puede definirse al CAT 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 esta guisa, para determinar si en un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado con una institución de crédito se actualiza la usura, es necesario acudir no sólo al análisis del pacto de intereses, sino 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-; adicionalmente, las tasas de interés no siempre son comparables entre sí, porque algunas se expresan en términos mensuales, anuales e, incluso, en otras periodicidades; por tanto, acudir al costo anual total resuelve estos problemas y permite realizar comparaciones inmediatas, pues los costos principales se incluyen de manera homogénea.

A través de la búsqueda en Internet en la liga aludida con anterioridad se puede advertir que el costo anual total (CAT) que cobran las instituciones de crédito al otorgar un crédito en el plazo y monto como el de la especie, calculado con los componentes y metodología establecida por el Banco de México en la Circular 21/2009, se encuentra en la fecha de celebración del crédito en un mínimo de 10.60% y un máximo de 17.20%, un promedio del 12.54%, es decir, éste resultado es el costo del financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos que otorgan las instituciones bancarias y se contempla como interés ordinario.

En el caso concreto, no podemos perder de vista que el [REDACTED] tiene como función la de otorgar créditos que permitan que la clase trabajadora pueda obtener una vivienda, ello en cumplimiento al artículo 123, apartado A, fracción XII de la Constitución Federal, por lo que dichos créditos deben tener la característica de ser baratos, esto es, que el interés sea inferior al que manejan otras instituciones que se dediquen al otorgamiento de créditos hipotecarios y que los pagos que debe realizar para cubrir el importe del crédito puedan pagarse con su ingreso salarial.

Robustece lo anterior la tesis aislada, con numero de **Registro digital:** 163803, **Instancia:** Segunda Sala, **Novena Época**  
**Materia(s):** Constitucional, Administrativa, **Tesis:** 2a. XC/2010,  
**Fuente:** Semanario, Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Septiembre de 2010, página 197, **Tipo:** Aislada, de rubro y texto:

[REDACTED]. SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN "CRÉDITO BARATO", PREVISTA EN LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO A DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El Constituyente Permanente, con el propósito de poner a disposición de los trabajadores créditos baratos para adquirir vivienda digna y decorosa, ideó un sistema solidario en el que interviene el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cuya función es administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, patrimonio de aquéllos. Sin embargo, al instituir el mencionado derecho social no estableció qué debe entenderse por crédito barato, motivo por el cual esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como máximo intérprete de la Constitución General de la República considera que la expresión "crédito barato" utilizada en relación con el

financiamiento otorgado a los trabajadores con el mencionado propósito, debe entenderse referida a un crédito concedido en condiciones más benéficas que las fijadas por las instituciones de crédito o las empresas particulares dedicadas a ese objeto, a fin de que el trabajador pueda liquidarlo, sin que exceda su capacidad real de pago.

De ahí que, los intereses ordinarios pactados en el contrato fundatorio de la acción, no se consideran usurarios, pues no son desproporcionados ni excesivos, pues como se ve en la comparativa, son menores que las tasas promedio que manejan las instituciones de crédito en la fecha de la celebración del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de la acción, pues en ella se pactó una tasa anual de interés ordinaria de 12.00% (doce por ciento) anual, es decir, menor al máximo de 17.20% que las instituciones de crédito manejan en la fecha del contrato, la que si bien, será variable en términos de la Cláusula Décima de las Condiciones Generales de Contratación, una vez hechas las operaciones correspondientes en la forma descrita en la aludida cláusula se obtiene que la tasa moratoria pactada en cada mensualidad sería menor a la que utilizan las instituciones de crédito, pues si se hace la comparativa correspondiente a la tasa pactada inicialmente conforme al crédito concedido en septiembre del dos mil quince, la tasa mensual ordinaria sería del 0.83916%, la que se obtiene de dividir la tasa anualizada del 9.50% entre 360, y el resultado se multiplica por 30.

Igual aspecto sucede con la tasa moratoria pactada en el contrato, la que se obtendría en los mismos términos que la anterior, sumándole a dicha tasa ordinaria del 12.00% el interés moratorio anual del 4.2%, lo que equivaldría a un 16.2% anual, que dividido en los doce meses les año equivaldría a un 1.35% mensual, siendo esta inferior a las tasas que aplican las instituciones de crédito en créditos similares.

De donde se sigue que las tasas de interés tanto ordinarias como moratorias pactadas en el contrato base de la acción no pueden considerarse usurarias, pues se insiste, son razonables y menores que las que se utilizan las instituciones de crédito en operaciones comerciales similares al asunto que nos ocupa.

Se pasa al análisis, de las pruebas aportadas por la parte demandada,

para acreditar su postura, mismas que como se delante de los autos del sumario se advierte que en este caso no ofreció pruebas de su parte.

Por lo que se concluye que no logró acreditar sus excepciones, contrario a lo dispuesto por el numeral 277 de la legislación aplicable; situación de mérito suficiente por la que se pasa al estudio de la acción ejercitada por la parte actora.

IV. En cuanto a la acción ejercitada por la actora, tenemos que de conformidad con los artículos 457 y 459 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, éstos disponen lo siguiente:

(457) *“Se tramitará en la vía [REDACTED] todo juicio que tenga por objeto el pago o prelación de un crédito garantizado por hipoteca, sin importar la naturaleza jurídica de dicho crédito, ni la materia que lo regula. Para que el juicio se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el contrato de hipoteca conste en escritura pública o documento privado, según corresponda, que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados, o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.”*, y que;

(459); *“Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, y del certificado de gravámenes correspondiente, el Juez, si encuentra que se reúnen los requisitos fijados por los artículos anteriores, admitirá la misma señalando fecha para la audiencia de ley, la que deberá celebrarse dentro de los treinta días hábiles siguientes, mandará inscribir la demanda en el Registro Público de la Propiedad y que se emplace al deudor, para que dentro del término de cinco días, ocurra a contestarla y a oponer las excepciones...”*

De los numerales transcritos, se deduce que los elementos constitutivos de la acción hipotecaria, cuyo objeto es el pago o la prelación de un crédito hipotecario son:

- 1) *Que el crédito conste en escritura pública.*
- 2) *Que esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.*
- 3) *Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.*

Sirvan de sustento a lo señalado, las ejecutorias que son de los datos, rubros y contenidos siguientes:

## **ACCIÓN HIPOTECARIA. INTERESES MORATORIOS. LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN CONTRA DE SU RECLAMO NO ES CAUSAL DE IMPROCEDENCIA DE LA RESPECTIVA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).**

De conformidad con el artículo 604 del código de procedimientos civiles en vigor en el Estado de Guerrero, **el juicio hipotecario, para su procedencia, debe reunir los siguientes requisitos: I. Que el crédito conste en escritura pública debidamente registrada; y II. Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley.** Por lo anterior, se deduce que, si la excepción de oscuridad de intereses moratorios no está comprendida entre los requisitos de procedencia de la acción hipotecaria, la eficacia de dicho medio de defensa no implica la improcedencia de ésta, y tanto por lo antes dicho como por la razón de que el interés, en cuanto a su reclamo, es ejercitable como acción accesoria a aquélla, pues la acción principal presupone la accesoria pero no viceversa.

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Novena Época; Tomo VII, Enero de 1998; Página 1045; Tesis Aislada.*

## **JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.**

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. **El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia.** El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, **el estado de cuenta certificado por el contador facultado para**

ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Décima Época; Libro V, Febrero de 2012; Pág. 2120. Tesis de Jurisprudencia.

En tal virtud, se procede al examen de los autos para determinar si la demandante los acredita.

V. Por cuanto hace al **primer elemento**, es decir, que el crédito hipotecario conste en una escritura pública o privada debidamente registrada, la accionante exhibió:

1.- **Documental Pública** consistente en Volumen [REDACTED], Escritura Número [REDACTED] de fecha treinta de septiembre del dos mil quince, llevada ante el Notario Público número [REDACTED] de esta municipalidad, que contiene - entre otros-, el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre [REDACTED] [REDACTED], y la parte demandada [REDACTED], como acreditada (deudora), tal y como se advierte de dicho Instrumento Público que exhibió con su demanda, con el cual se confirma la relación contractual existente entre la accionante y la demandada.

2.- **Documental Pública** consistente en certificado de inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, del cual se desprende que el Instrumento Público en el cual consta que el contrato de apertura de crédito antes referido, se encuentra inscrito bajo partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha 10 de diciembre de 2015; y de cuyo contenido se aprecian los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron.

**Documentales, a las que este Juzgador les otorga valor probatorio** de conformidad con los artículos 328 y 405 del Código Adjetivo Civil, toda vez, que no fueron redargüidas en cuanto a su autenticidad o exactitud, por ninguna de las partes contendientes, sino reconocidas expresamente por su falta de impugnación, por lo que con tal material probatorio se reproduce el elemento en estudio.

De las documentales públicas valoradas con antelación, **se concluye que el primer elemento se encuentra plenamente acreditado en autos**, y con ello se acredita la existencia del vínculo contractual y la titularidad de la garantía hipotecaria.

**VI.** En relación, **al segundo elemento de la acción**, mismo que consiste en que el crédito reclamado en juicio, sea de plazo cumplido, o bien que sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables; también se encuentra acreditado en autos, como se verá a continuación, pues la moral actora manifestó en el HECHO 3 párrafo tercero de su demanda, lo siguiente:

“3.-...Es por ello, que en términos del CERTIFICADO DE ADEUDO de fecha [REDACTED], que en original se anexa a la presente demanda, se desprende que a la fecha citada, el hoy demandado han incurrido en mora a partir de 31 DE MAYO DEL 2018, generando 70 mensualidades omisas, por lo que tienen un adeudo de capital de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), así como los intereses que al día de hoy se han generado con motivo del Incumplimiento de pago de la hoy demandada, mismos que serán calculados totalmente en su momento procesal oportuno..”

Del análisis de las cláusulas que contiene la escritura pública base de la acción, y en especial de la CLÁUSULA NOVENA DEL ANEXO A. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, se desprende la forma de cumplir con la obligación por parte de la demandada, siendo mediante pagos o amortizaciones mensuales, tal como menciona la parte actora y en virtud de que la parte demandada no acreditó haber realizado pago alguno, que desvirtuara lo narrado por la actora en su escrito de demanda, es que se evidencia el incumplimiento de la obligación de pago, a partir de la mensualidad correspondiente al mes de MAYO del 2018, hasta la fecha, como se precisará más adelante.

Ahora bien, de la cláusula en comento se advierte con meridiana claridad, que la parte demandada se obligó a realizar los pagos de forma mensual, de ahí que al no existir reflejado el pago de los meses que se señalan en la demanda, se evidencia la falta de pago, y el incumplimiento de las obligaciones, las cuales, correspondía demostrarlo a la obligada, y no el incumplimiento al actor, por lo que resulta aplicable al caso la siguiente ejecutoria, que se identifica con el **número de registro digital: 203017.**

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito, **Novena Época.**

**Materia(s):** Común. **Tesis:** VI.2o.28 K. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, **página:** 982.

**Tipo:** Aislada:

**PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.**

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

**VII.** Así las cosas, se pasa al análisis del sumario para establecer si el enjuiciado cumple con esa obligación procesal que le impone la jurisprudencia en cita, estableciéndose que no lo hace, puesto que si bien la parte demandada dio contestación a la demanda invocada en su contra, así como a los hechos señalados por la actora, oponiendo al efecto **las excepciones y defensas que indica;** en esas condiciones, al no aportar medio de prueba alguno para acreditar pago alguno, en contravención al artículo 277 del Código de Procedimental Civil **se actualiza la causal de vencimiento anticipado del plazo pactado** para el cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por la deudora en el contrato fundatorio de la acción, convenida por los contendientes en la **CLÁUSULA NOVENA** de las cláusulas del contrato base de la acción -hoy demandada- dejó de pagar los conceptos que se le reclaman y que se señalan en el escrito inicial, la cual hace valer la demandante, se concluye, que **es procedente la acción ejercitada por la demandante, declarando el vencimiento anticipado del plazo pactado para el para el cumplimiento pactado en el contrato, respecto de la obligación de pago contenida, por lo que deberá dictarse sentencia favorable a los intereses del actor y adversa a la de aquélla, declarando el vencimiento anticipado del pago pactado para el cumplimiento de la obligación de pago, y condenar al pago de las**

**prestaciones reclamadas, incluida la de los intereses moratorios pactados, por así haberse convenido en el contrato que motiva el juicio, conceptos que deberá acreditar en Ejecución de Sentencia.** De tal forma y para el evento que la demandada, no cumpla con esta resolución en el término que se le concede para tal fin, debe decretarse el trance y remate del bien hipotecado para que con su producto se haga pago a la parte actora.

**VIII. En cuanto a las prestaciones reclamadas, consistentes en el pago de SALDO DEL CAPITAL (CAPITAL VIGENTE QUE SE DA POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE) e INTERESES ORDINARIOS que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, si bien se aprueba la misma, deberá establecerse que el monto de los intereses ordinarios deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, en virtud de que la parte actora señala que la cantidad que reclama por dicho concepto se desprende del certificado de adeudo exhibido, sin embargo, se omitió exponer la fuente, la tasa aplicada, así como la formula realizada a través de la cual se llego a ese importe; por lo cual la suma reclamada por concepto de intereses ordinarios no es clara.**

De igual manera los intereses ordinarios quedarán limitados hasta la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, en atención a los siguientes argumentos, tomando en consideración que lo establecido en la cláusula TERCERA numeral 3 del instrumento que contiene el contrato de apertura de crédito otorgado al pasivo procesal.

Así como al sentido del presente fallo, mediante el cual se da por vencido anticipadamente el término concedido para la liquidación del crédito otorgado, por el cual se computaban mes a mes los Intereses Ordinarios Generados respecto del saldo insoluto a la tasa de interés aplicable de conformidad a lo pactado por las partes en la cláusula en comento, y que al declararse vencido anticipadamente mediante la presente resolución, no pueden generarse nuevos intereses ordinarios; pues precisamente estos se devengan a cargo del deudor y en favor del acreedor durante el plazo que comprenda desde su suscripción, hasta el vencimiento del mismo, generando así una retribución lícita en favor del antes indicado por el uso del capital otorgado durante la vida del mismo, y siendo el caso que el efecto de la

resolución que nos ocupa es anticipar el vencimiento otorgado para el cumplimiento del mismo, los intereses ordinarios pactados no pueden seguir generándose al no existir un plazo pendiente, aclarando que estos se siguen generando únicamente desde la fecha de suscripción del mismo, hasta la fecha en que quede firme la presente resolución que declara vencido anticipadamente el contrato en comento, limitando hasta esta fecha la cuantificación de los mismos. Sirve de apoyo la Tesis de la Novena Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: XIII, Febrero de 2001; Pagina: 1765, con número de **Registro digital**: 190305, de rubro y texto de carácter orientador:

#### **INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS, DISTINCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

Los intereses ordinarios obedecen a la retribución al acreedor por el uso que se hace de la cantidad de dinero mutuada, lo cual es distinto de la sanción que se impone a quien incumple con la obligación y da origen a Jos intereses moratorios: por tanto, es evidente que ambos intereses pueden Incluso coexistir, con la única limitante de que el interés pactado como pena no supere a la obligación principal, lo anterior, con base en lo previsto en los artículos 1757 y 1759 del Código Civil para el Estado de Jalisco, anterior a su última reforma, de igual contenido en el ordenamiento vigente en sus artículos 1310 y 1312, respectivamente. Luego, como dichos preceptos a algún otro de la ley principal no prohíben que junto con el interés ordinario se pacte un interés de tipo penal. conocido también como moratorio, es inconcuso que el pacto, de generarse unos y otros, está permitido legalmente, en tanto ambos son de naturaleza distinta y por ello pueden coexistir.

Así como la Tesis de la Novena Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en Tomo: IX, Abril de 1999; Pagina: 557, con número de **Registro digital**: 194171, de rubro y texto de carácter orientador:

#### **INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS, SU DISTINCIÓN.**

Se debe diferenciar el concepto de intereses ordinarios devengados o réditos caídos, con el de intereses moratorios, consistente tal diversificación en la circunstancia de que aquéllas se devengan a cargo del deudor durante el lapso comprendido desde la fecha de suscripción del documento en que se obliga o disfruta de un crédito, hasta el vencimiento del mismo: en tanto que, los segundos, tienen lugar a virtud del incumplimiento del pago del adeudo, computándose a partir de que vence dicho documento, hasta pagarse el débito.

**IX.** Así las cosas, visto que la parte demandada no cumplió con la obligación procesal que les impone el precepto **277** del Enjuiciamiento Civil y su adversaria sí lo hizo con los elementos de la acción incoada, se

concluye que debe dictarse sentencia adversa a los intereses de aquella y favorable a esta, en la que se **declare el vencimiento anticipado** del plazo pactado para el cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por la reo en el contrato basal, y se le **condene** al pago la suma de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) por concepto de **saldo del capital**; más el pago de los **intereses ordinarios** a razón del **9.5% (nueve punto cinco por ciento) anual**, mismos que se cuantificarán una vez que cause ejecutoria la presente resolución; más la de los **intereses moratorios** a razón de sumar la tasa anual fija del interés moratorio del 4.2% y la tasa anual de interés ordinario, por así haberse convenido en el contrato que motiva el juicio, y los que sigan generando hasta el pago total de la suerte principal, misma que se cuantificara una vez que cause ejecutoria la presente resolución.

Así mismo, en caso que la demandada no cumpla con esta resolución en el término que para ello se le concederá, deberá decretarse el **trance y remate del bien hipotecado**, para que con su producto se pague a la actora.

**X.** Con fundamento en el numeral 141 fracción I del Enjuiciamiento Civil, dada la naturaleza condenatoria de la acción ejercitada, debe condenarse a la parte reo [REDACTED] al pago de los **gastos y costas** originados en esta instancia.

Por lo expuesto y con apoyo en los numerales 1, 12, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 86, 144, 157, 459, 460, 461, 492 y demás relativo y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, se;

## RESUELVE

**PRIMERO.** Ha sido **procedente** la vía [REDACTED] seguida en este juicio, en el que la parte actora **acreditó** los elementos de su acción, y la demandada no lo hizo respecto de sus **excepciones**.

**SEGUNDO.** Se **declara** que ha vencido anticipadamente el plazo que se le concedió a la demandada para el pago del capital y sus accesorios, en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria

fundatorio de la acción.

**TERCERO.** Se **condena** a [REDACTED], a pagarle al [REDACTED] [REDACTED]), por concepto de **saldo de capital** al día uno de abril de dos mil veinticuatro, la suma de \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED].) por concepto de **saldo del capital**; más el pago de los **intereses ordinarios** a razón del **9.5% (nueve punto cinco por ciento) anual**, mismos que se cuantificarán una vez cause ejecutoria la presente resolución; y por el pago de los intereses moratorios generados, a razón de sumar la tasa anual fija del interés moratorio del 4.2% y la tasa anual de interés ordinario, y los que se sigan generando hasta la total liquidación de la suerte principal; importes que deberán justificarse y cuantificarse en ejecución de sentencia.

**CUARTO.** Se **condena** a la parte demandada al pago de los **gastos y costas** causadas a la actora, originados en esta instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Se **concede** a la enjuiciada, el término de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a esta resolución, y de no hacerlo, procédase al trance y remate del bien hipotecado para que con su producto se pague a la actora; en términos del artículo 492 de la Codificación Adjetiva vigente en nuestro estado.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente el **juez del juzgado hipotecario LICENCIADO JOSÉ LUIS MOLINA RODRÍGUEZ**, ante su **Secretaria de Acuerdos LICENCIADA PRISCILLA ANDREA INZUNZA LOPEZ**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

En el número 14933 del Boletín Judicial de fecha 07-FEBRERO-2024 se hizo la publicación de Ley.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS