



**PODER JUDICIAL**

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

### SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos; veinte de abril dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver en definitiva, los autos del expediente **295/2020**, relativo al Juicio **Especial Hipotecario**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Primer Secretaría de este juzgado, y;

### **RESULTANDOS:**

**Antecedentes.** Del escrito inicial y demás constancias que obran en el juicio en estudio, se desprende lo siguiente:

**1.- Presentación de demanda.-** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día dieciocho de noviembre de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, registrado con el número de folio 973, y cuenta 367, suscrito por las Licenciadas **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderadas Legales del **\*\*\*\*\***, demandaron en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

"... **A).** El vencimiento anticipado del plazo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha 15 de junio del 2000 celebrado por el **\*\*\*\*\*** y la hoy parte demandada los señores **\*\*\*\*\***, en términos de lo pactado en la CLÁUSULA DECIMA. CAUSALES DE RESCISIÓN, **del crédito otorgado al trabajador \*\*\*\*\***, mismo que se exhibe como documento base de la acción (identificado como anexo 2), y de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la LEY DEL INFONAVIT.

**B)** El pago por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** de \$435,605.56 (**CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS 56/100 M.N.**) cantidad que resulta de multiplicar **116.2890** veces el "Salario Mínimo Mensual" respectivamente, de conformidad con lo pactado en la CLÁUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA. Donde los demandados se les concedió un crédito un crédito por el monto de 148.9194 pues reconocieron el monto de crédito concedido sería en veces el salario mínimo, por lo que el saldo insoluto en monetario se incrementaría de

conformidad en la misma porción en que aumente el salario mínimo diario vigente en la hoy Ciudad de México, y que aunado al Certificado de adeudos emitido por el \*\*\*\*\*, esto en términos de lo dispuesto por los artículos 23 fracción I de la Ley del \*\*\*\*\* y los numerales 1º, 3º fracción IV, 4º fracción XIV, y 18 del Reglamento Interior de la Ley del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ambas en vigor aplicables en la libertad contractual de hoy demandados, y mi representada en la CLAUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que obra en el Instrumento público \*\*\*\*\* tirada por el Licenciado Hugo Salgado Castañeda titular de la Notaria número Dos, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, documento anexo al cuerpo del presente escrito por 30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo diario \$123.22 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 22/100 M.N.), Vigente a la fecha en el Distrito Federal hoy Ciudad de México. De acuerdo a lo pactado en la CLAUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, del contrato base de la acción.

**C)** El pago por concepto de INTERESES ORDINARIO NO CUBIERTOS por el crédito otorgado, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como salario mínimo general vigente en el Distrito federal, el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la CLÁUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó la demandada, al trabajador (\*\*\*\*\*) a pagar respectivamente una tasa anual de interés ordinario.

**D)** El pago por concepto de INTERESES MORATORIOS NO CUBIERTOS por el crédito otorgado, más lo que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se incrementará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la CLÁUSULA TERCERA. AMORTIZACIÓN. ESTIPULACIÓN TERCERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó a la demandada, al trabajador (\*\*\*\*\*), a pagar una tasa anual de interés moratorio.

**E)** Los DAÑOS Y PERJUICIOS que se ocasionen al bien inmueble dado en garantía, mientras la parte demandada continúe con la posesión del bien



## PODER JUDICIAL

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

hipotecado, mismo que deberán ser cuantificados a juicio de peritos, en ejecución de sentencia.

**F)** Declarar Judicialmente que las cantidades que hubiera cubierto la ahora demandada a favor de mí representada, sean aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la ley de INFONAVIT.

**G)** Con el objeto de que la actora logre el pago de las prestaciones que en su momento sea condenada la demandada, y si ésta omitiera hacer pago a las mismas en términos de ley, ordenar la efectividad, ejecución y en su momento la venta del bien inmueble que fue dado en garantía a favor de mi representada en el Contrato de crédito con garantía Hipotecaria, exhibido como base de la acción, para que con su producto se haga pago a mí poderdante de las prestaciones reclamadas.

**H)** El pago de los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación..."

**Expusieron como hechos** los visibles a fojas cuatro a la siete, mismos que aquí se tienen en este apartado por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo acompañaron a su escrito inicial de demanda los documentos en los que basarán su acción descritos en la papeleta de la oficialía de partes de este juzgado, los preceptos legales que consideran aplicables al presente juicio.

**2.- Admisión.-** Mediante auto dictado el dieciocho de noviembre de dos mil veinte, se admitió su demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días dieran contestación a la demanda incoada en su contra, requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestaran si aceptaban o no la responsabilidad de ser depositarios del inmueble hipotecado, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debieran declararse inmovilizados; ordenándose la expedición de las cédulas hipotecarias, se designó como perito de este Juzgado a \*\*\*\*\* , a quien se

ordenó hacer saber su designación por conducto de la actuario adscrita, y se requirió a las partes para que dentro del plazo legal de tres días designaran perito valuador de su parte.

**3.- Emplazamiento.-** El nueve de marzo del dos mil veintiuno, se practicó el emplazamiento a los demandados **\*\*\*\*\***, por conducto de la actuario adscrita a este Juzgado, y con las formalidades establecidas en la Ley.

**4.- Declaración Rebeldía.-** Por medio de auto dictado el seis de abril de dos mil veintiuno, previa certificación realizada, se declaró por precluido el derecho a la parte demandada **\*\*\*\*\***, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose hacer las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal por medio de Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y por así permitirlo el estado procesal de los autos se turnaron los mismos para dictar sentencia definitiva correspondiente.

**5.- Convenio.-** No obstante lo anterior las partes en el presente juicio, presentaron ante la Oficialía de Partes de este Juzgado el día ocho de abril del dos mil veintiuno, registrado con el número de cuenta 1806, escrito por medio del cual exhiben **convenio judicial** para dar por terminada la litis en el presente juicio, recayendo a dicho escrito auto dictado el nueve de abril del año en curso, en el que en atención a la solicitud realizada por ambas partes, se dejó sin efectos la citación para sentencia ordenada en autos, y ratificar ante la presencia judicial el convenio exhibido en día y hora hábil que las labores de este Juzgado lo permitieran.



**PODER JUDICIAL**

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

**6.- Citación a sentencia.-** El día quince de abril del dos mil veintiuno, comparecieron la Licenciada \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora \*\*\*\*\* , y los demandados \*\*\*\*\* , ante este Juzgado, a ratificar el convenio exhibido por los mismos, descrito en el considerando que antecede, y mediante auto dictado el diecinueve de abril del año en curso, por así permitirlo el estado procesal de los autos se turnarlos los mismos para dictar sentencia definitiva en el presente juicio, resolución que ahora se emite al tenor del siguientes:

**CONSIDERANDO:**

**I.- Competencia y vía.-** 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 de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, en términos de la cláusula **primera** del apartado relativo a **ESTIPULACIONES COMUNES** del Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, en el que las partes se sometieron a la competencia de los Tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del juicio, en la que se advierte que las partes convinieron lo siguiente:

*“...PRIMERA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a las leyes y Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del presente contrato...”*

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 la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.



**PODER JUDICIAL**

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

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 crédito base de la acción contenido en la escrito número **\*\*\*\*\***, de fecha quince de junio del dos mil, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:

*“...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. Legitimación procesal.** 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:

**“...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





## PODER JUDICIAL

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

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 reconvencción 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 reconvencción, 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 la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, documental que contiene ente otros actos jurídicos el **otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la moral denominada \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado legal, y los hoy demandados \*\*\*\*\*; documento que fue exhibido en copia certificada del **primer testimonio**, 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 de apertura de crédito hipotecaria celebrado el quince de junio del dos mil, entre las partes y con ello el interés jurídico en el presente juicio que tienen ambas partes **celebrar convenio judicial** y para dar por determinada la presente contienda judicial, sin que esto signifique la aprobación del mismo.

De igual forma, se advierte que la **personalidad** de las Licenciadas \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderadas legales del \*\*\*\*\*, se acredita con la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, la que contiene el poder general limitado que otorga el \*\*\*\*\*, por conducto de su representante legal, en favor, entre otros, de las Licenciadas \*\*\*\*\*, visible de la foja 71 a la 88 de los presentes autos; documento que es exhibido en copia certificada y al reunir los requisitos del artículo **437 fracción I** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo **491** de dicha Legislación Civil. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis, que en su rubro y texto a la letra dicen:

**“DOCUMENTOS PÚBLICOS, CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIO.-** Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena...”. Quinta Época.- Tomo I, Página 654, Chiprout Jacobo, Tomo III, Página 660, Pérez Cano José.- Esta tesis apareció publicada con el número 131, en el Apéndice 1917-1985, Octava Parte, Página 194...”

**III.- Estudio del convenio.-** Para efectos de analizar el convenio judicial celebrado entre las partes, se realizan las siguientes precisiones jurídicas. Establece el artículo **1668** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que:

**“...El convenio es el acuerdo de dos o más personas, para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones...”.**

Por su parte, el artículo **2427** del mismo ordenamiento legal, señala que:

**“...La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia o previenen una futura...”.**



## PODER JUDICIAL

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

Asimismo, el artículo **2436** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone que:

*“...La transacción que termina una controversia judicial tiene respecto de las partes la misma eficacia de la cosa juzgada...”.*

El artículo **510** fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

*“...Formas de solución a las controversias distintas del proceso. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:*

*I.- (...)*

*“...III.- Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada...”.*

De la interpretación armónica que se realiza de los citado ordenamientos legales, se advierte que la ley contempla diversas formas de solución a las controversias distintas del proceso, y que el litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, y si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada; bajo ese contexto tenemos que en el presente juicio especial hipotecario comparecieron ambas partes **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderada legal Licenciada **\*\*\*\*\***, parte actora y los demandados respectivamente, exhibiendo **convenio judicial**, presentado ante este Juzgado el ocho de abril del dos mil veintiuno, registrado con el número de cuenta **1806**, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial, por la parte actora, por conducto de su apoderado legal Licenciada **\*\*\*\*\***, y demandados **\*\*\*\*\***, mediante

comparecencia ante este Juzgado de quince de abril de la presente anualidad, al tenor literal siguiente:

### **CLAUSULAS**

**“... PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.** “EL DEMANDADO” RECONOCE Y ACEPTA TENER, AL DÍA 03 DE ABRIL DE 2021 UN ADEUDO CON “LA ACTORA” POR UN IMPORTE DE 132.8810 VSMM EQUIVALENTE A \$352,291.98 PESOS MONEDA NACIONAL, EL CUAL COMPRENDE EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO OTORGADO, INTERESES ORDINARIOS, INTERESES MORATORIOS Y EL SALDO DEL CONVENIO DE REGULARIZACIÓN A CUYO PAGO ESTA OBLIGADO CONFORME A LO ESTIPULADO EN EL “CONTRATO DE CRÉDITO”.

I) LA CANTIDAD DE 116.2890 VSMM, POR CONCEPTO DE SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO QUE “LA ACTORA” LE OTORGO MEDIANTE EL “CONTRATO DE CRÉDITO” REFERIDO EN EL ANTECEDENTE PRIMERO DE ESTE INSTRUMENTO, LA CUAL ES EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A \$308,303.07 PESOS MONEDA NACIONAL.

II) LA CANTIDAD DE 13.2490 VSMM, POR CONCEPTO DE INTERÉS ORDINARIO DEVENGADOS Y NO PAGADOS CONFORME A DICHO “CONTRATO DE CRÉDITO”, LA CUAL ES EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A \$35,125.48 PESOS, MONEDA NACIONAL.

III) LA CANTIDAD DE 3.3430 VSMM, POR CONCEPTO DE INTERÉS MORATORIOS Y NO PAGADOS CONFORME A DICHO “CONTRATO DE CRÉDITO”, LA CUAL ES EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A \$8,862.89 PESOS, MONEDA NACIONAL;

**SEGUNDA: CONDONACIÓN Y CAPITALIZACIÓN.** “LA ACTORA” CONDONA A “EL DEMANDADO” LOS INTERESES MORATORIOS DEVENGADOS QUE ESTE ÚLTIMO LE ADEUDA AL DÍA 03 DE ABRIL DE 2021 MISMOS QUE IMPORTAN LA CANTIDAD DE 1.1070 VSMM, EQUIVALENTE A \$8,862.89 PESOS MONEDA NACIONAL.

“LA ACTORA” Y “EL DEMANDADO” CONVIENEN EN (I) CAPITALIZAR EN EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO LOS INTERESES ORDINARIOS DEVENGADOS Y NO CUBIERTOS QUE, CONFORME AL “CONTRATO DE CRÉDITO”, “EL DEMANDADO” ADEUDA A LA “ACTORA” (II) RECONOCER QUE, COMO RESULTADO DE ESTA CAPITALIZACIÓN, LOS INTERESES ORDINARIOS CAPITALIZADOS FORMAN PARTE DEL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO ADEUDADO A “LA ACTORA”, Y (III) CAPITALIZAR LAS MENSUALIDADES VENCIDAS SIN PAGAR QUE “EL DEMANDADO” ADEUDA A “LA ACTORA” AL DÍA 03 DE ABRIL DE 2021 Y QUE IMPORTAN LA CANTIDAD DE \$66,009.18 MONEDA NACIONAL EQUIVALENTE A 24.8980 VSMM.



**PODER JUDICIAL**

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

EN VIRTUD DE LO ANTES ESTIPULADO "LA ACTORA" Y "EL DEMANDADO" RECONOCEN QUE EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO, UNA VEZ DEDUCIDO LA CONDONACIÓN DE INTERÉS MORATORIOS Y EFECTUADA LA CAPITALIZACIÓN DE INTERESES ORDINARIOS QUE SE ESTIPULAN EN LOS PÁRRAFOS INMEDIATAMENTE PRECEDENTES ES IGUAL A LA CANTIDAD DE \$343,429.07 PESOS MONEDA NACIONAL, LA QUE ES EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A 129.5380 VSMM.

**TERCERA.- QUITA CONDICIONADA AL PAGO.** "LA ACTORA" SE OBLIGA A REALIZAR A "EL DEMANDADO" UNA QUITA CONDICIONADA AL PAGO POR LA DIFERENCIA ENTRE EL PAGO MENSUAL QUE DEBERÍA PAGAR PARA AMORTIZAR EL CRÉDITO EN EL PLAZO REMANENTE DE 0.8599 VSMM Y EL PAGO MENSUAL ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONVENIO DE 1.0140 VSMM.

LA QUITA A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, SE OTORGARÁ ÚNICAMENTE EN CASO DE ENCONTRARSE SIN RELACIÓN LABORAL, LOS PAGOS SUBSECUENTES AL PRIMERO QUE DEBERÁ HACER EL ACREDITADO, SERÁ IGUAL A \$2,279.75 PESOS MONEDA NACIONAL, EQUIVALENTE A 0.8599 VSMM, HACIENDO CONSTAR QUE PARA ESTE ÚNICO CASO EL INFONAVIT, COMO APOYO A "EL DEMANDADO" APORTARÁ DURANTE ESTE PERIODO LA CANTIDAD DE \$408.55 PESOS MONEDA NACIONAL EQUIVALENTE A 0.1541 VSMM CON LA FINALIDAD DE NO AFECTAR EL SALDO GENERADO CAPITALIZACIÓN.

"EL ACTOR" NO ESTARÁ OBLIGADO A OTORGAR A "EL DEMANDADO" LA QUITA CONDICIONADA AL PAGO ESTIPULADA EN ESTA CLAUSULA, EN EL CASO DE QUE "EL DEMANDADO" REALICE UN PAGO PARCIAL O TOTAL ANTICIPADO DEL SALGO INSOLUTO DEL CRÉDITO, EL SALDO QUE DEBERÁ CONSIDERARSE PARA LA LIQUIDACIÓN ES EL EXISTENTE A LA FECHA EN QUE SE SOLICITE LA LIQUIDACIÓN.

**CUARTA.- AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO.** "EL ACREDITADO" RECONOCE Y SE OBLIGA A PAGAR LA CANTIDAD DE 129.5380 VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL EN EL DISTRITO FEDERAL EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A LA CANTIDAD DE \$343,429.07 PESOS MONEDA NACIONAL, EL ADEUDO RECONOCIDO EN LA CLÁUSULA PRIMERA EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

SECCIÓN A. RÉGIMEN ORDINARIO DE AMORTIZACIÓN. A PARTIR DE LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE ESTE CONVENIO "EL DEMANDADO" TUVIERE Y MIENTRAS SE ENCUENTRE VINCULADO POR UNA RELACIÓN LABORAL SUJETA A RÉGIMEN DE LA "LEY DEL \*\*\*\*\*", "EL DEMANDADO" SE OBLIGA A PAGAR I) EL ADEUDO RECONOCIDO EN LA CLÁUSULA TERCERA DE ESTE CONVENIO, AL QUE CONVIENEN LAS PARTES EN DENOMINAR "SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO", II) LOS

INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS QUE SE DEVENGUEN EN LOS TÉRMINOS DE ESTE "CONTRATO DE CRÉDITO", Y III) CUALQUIER OTRO ADEUDO QUE DERIVE DEL "CONTRATO DE CRÉDITO", MEDIANTE EL PAGO DE AMORTIZACIONES MENSUALES Y CONSECUTIVAS, CADA UN DE LAS CUALES IMPORTARA LA CANTIDAD EN ORDINARIA DE 0.8850 EXPRESADO EN VECES SALARIO MÍNIMO DIARIO (VSMD) EQUIVALENTE A \$2,346.30 PESOS MONEDA NACIONAL, PARA EFECTOS QUE SEA EQUIVALENTE A LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN DE LO ANTES ESTIPULADO, EL IMPORTE EN PESOS DE CADA AMORTIZACIÓN MENSUAL SE CALCULARÁ MULTIPLICANDO LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN ORDINARIA POR EL IMPORTE DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL DÍA DE PAGO DE LA AMORTIZACIÓN DE QUE SE TRATE.

"EL DEMANDADO" SE OBLIGA A PAGAR LAS AMORTIZACIONES MENSUALES CON LAS CORRESPONDIENTES SUMAS DE DINERO QUE LE SEAN PERIÓDICAMENTE DESCONTADAS Y RETENIDAS POR SU PATRÓN DE SU SALARIO MENSUAL, Y ASIMISMO MEDIANTE EL ENTERO QUE SU PATRÓN REALICE A "EL DEMANDADO" DE LAS MISMAS CONFORME A LA LEY DE INFONAVIT.

"EL DEMANDADO" INSTRUYE Y AUTORIZA A SUS PATRONES ACTUALES O FUTUROS PARA QUE, A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE AL EN QUE RECIBAN EL AVISO PARA RETENCIÓN DE DESCUENTOS O LA CÉDULA DE DETERMINACION, REALICE LOS CORRESPONDIENTES DESCUENTOS A SU SALARIO INTEGRADO EN FORMA SEMANAL, QUINCENAL O SEGÚN LA PERIODICIDAD CON QUE SE LE PAGUE A ÉSTE, AL EFECTO DE QUE SU PATRÓN ENTERE A "LA ACTOR" LAS SUMAS DESCONTADAS Y RETENIDAS Y ASÍ CUBRA, POR CUENTA SUYA, LAS AMORTIZACIONES MENSUALES CONVENIDAS EN ESTA CLÁUSULA.

QUEDARÁ BAJO LA EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD Y RIESGO DE "EL DEMANDADO" VIGILAR QUE EN LOS RECIBOS DE SUELDO QUE LE ENTREGUE SU PATRÓN SE CONSIGNE LOS DESCUENTOS QUE ESTE REALICE A SU SUELDO, CERCORÁNDOSE QUE DICHOS DESCUENTOS SEAN POR LOS MONTOS CORRESPONDIENTES A LAS AMORTIZACIONES MENSUALES, Y, EN CASO DE QUE EN LOS RECIBOS DE SUELDO NO SE CONSIGNE LOS DESCUENTOS REALIZADOS, HACER DEL CONOCIMIENTO DE "LA ACTORA" ESTAS CIRCUNSTANCIAS DE MANERA INMEDIATA.

**SECCIÓN B. RÉGIMEN ESPECIAL DE AMORTIZACIÓN.** SI "EL DEMANDADO" NO TUVIERE UNA RELACIÓN LABORAL O POR CUALQUIER CAUSA DEJARE DE ESTAR VINCULADO POR UNA RELACIÓN LABORAL SUJETA AL RÉGIMEN DE LA LEY DEL INFONAVIT O SI SE SUSPENDIERE LOS EFECTOS DE LA RELACIÓN LABORAL DE "EL DEMANDADO", ESTE SE OBLIGA A CUBRIR DIRECTAMENTE A "LA ACTORA" EL SALDO INSOLUTO



## PODER JUDICIAL

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

DEL CRÉDITO, LOS INTERESES QUE DEVENGUEN Y CUALQUIER OTRO ADEUDO, MEDIANTE EL PAGO DE AMORTIZACIONES MENSUALES Y CONSECUTIVAS CADA UNA DE LAS CUALES IMPORTARÁ LA CANTIDAD EN PESOS QUE SEA EQUIVALENTE A LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN ESPECIAL 0.8599 VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL EN EL DISTRITO FEDERAL, EQUIVALENTE A \$2,279.75 PESOS MONEDA NACIONAL, SALVO EN LOS CASOS QUE SE PREVÉ EN LOS ARTÍCULOS 41 (CUARENTA Y UNO) Y 51 (CINCUENTA Y UNO) DE LA MISMA LEY DEL INFONAVIT PARA EFECTOS DE LOS ANTES ESTIPULADO, EL IMPORTE EN PESOS DE CADA AMORTIZACIÓN MENSUAL SE CALCULARA MULTIPLICANDO LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN ESPECIAL POR EL IMPORTE DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL DÍA DE PAGO DE LA AMORTIZACIÓN MENSUAL DE QUE SE TRATE.

"EL DEMANDADO" TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE CONTINUAR PAGANDO LA AMORTIZACIÓN MENSUAL SEGÚN LO CONVENIDO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DE LA FECHA EN QUE DEJARÉ DE RECIBIR INGRESOS SALARIALES Y MIENTRAS NO SE ENCUENTRE SUJETO A UNA RELACIÓN LABORAL O NO REANUDEN LOS EFECTOS DE SU RELACIÓN LABORAL.

SI EL DEMANDADO OBTUVIERA LA JUBILACIÓN, SI SE DETERMINARÁ INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE MENOR AL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) O SI CAMBIARÉ DE EMPLEO Y ESTUVIERE SUJETO A UNA RELACIÓN LABORAL REGIDA POR EL APARTADO "B" DEL ARTÍCULO 123 (CIENTO VEINTITRÉS) DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, TAMBIÉN ESTARÁ OBLIGADO A CUBRIR DIRECTAMENTE A "LA ACTORA" EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO Y EL SALDO INSOLUTO DE LOS INTERESES DEVENGADOS Y DE CUALQUIER OTRO ADEUDO, MEDIANTE EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES MENSUALES QUE SE ESTIPULAN EN EL PRIMER PÁRRAFO DE ESTA SECCIÓN B DE LA PRESENTE CLÁUSULA, MIENTRAS SE ENCONTRARE EN LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN ESTE PÁRRAFO.

LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE AMORTIZACIONES MENSUALES QUE SE ESTIPULAN EN LOS TRES PÁRRAFOS INMEDIATAMENTE ANTERIORES SERÁ EXIGIBLE A "EL DEMANDADO" SIN NECESIDAD DE PREVIO COBRO, REQUERIDO O RECORDATORIO ALGUNO POR PARTE DE "LA ACTORA", Y "EL DEMANDADO" DEBERÁ CUBRIR DIRECTAMENTE LAS AMORTIZACIONES MENSUALES A "LA ACTORA" EN EL DOMICILIO CONVENCIONAL SEÑALADO POR ÉSTE EN EL CONTRATO DE CRÉDITO O EN EL QUE SE SEÑALARÉ SUBSTITUTIVAMENTE EN EL FUTURO POR ESCRITO. SIN PERJUICIO DE LO ANTES ESTIPULADO, EL TRABAJADOR PODRÁ REALIZAR EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES MENSUALES 1) MEDIANTE DEPOSITO A LA CUENTA BANCARIA DE "LA ACTORA" \*\*\*\*\* ACORDÁNDOSE QUE EN RELACIÓN A TALES

DEPÓSITOS ADEMÁS DE LOS DATOS EXIGIDOS SE ASENTARÁ COMO REFERENCIA EL NÚMERO DE CRÉDITO DEL DEUDOR Y EL PAGO PODRÁ HACERSE EN CUALQUIERA DE LAS SUCURSALES DE ESTAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE YA SON CONOCIDAS POR "EL DEMANDADO" QUIEN DEBERÁ CONSERVAR LAS FICHAS DE DEPÓSITO BANCARIO QUE "LA ACTORA" LE INDIQUE A TRAVÉS DEL ESTADO DE CUENTA MENSUAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO MENSUAL INMEDIATO ANTERIOR AL QUE CORRESPONDA LA AMORTIZACIÓN MENSUAL CUYO PAGO SE TRATE, CON EL SEÑALAMIENTO DE LA LÍNEA DE CAPTURA Y DE LA INSTITUCIONES DE CRÉDITO EN QUE ESTÉ ABIERTA DICHA CUENTA, O II) MEDIANTE CUALQUIER OTRA FORMA DE PAGO QUE "LA ACTORA" INDIQUE A "EL DEMANDADO" MEDIANTE LA PREVIA NOTIFICACIÓN QUE DEBERÁ REALIZAR EN EL DOMICILIO CONVENCIONAL DE "EL DEMANDADO" DE LA NUEVA FORMA DE PAGO QUE ESTABLEZCA.

**SECCIÓN C. ESTIPULACIÓN COMUNES.** LAS AMORTIZACIONES MENSUALES ESTIPULADAS EN ESTA CLÁUSULA SE PAGARAN POR SU CORRESPONDIENTE PERIODO MENSUAL Y DEBERÁN CUBRIRSE A MÁS TARDAR EN LA FECHA DE PAGO DE SU RESPECTIVO PERIODO MENSUAL O, EN CASO DE QUE LA FECHA DE PAGO SEA DÍA HÁBIL INMEDIATAMENTE ANTERIOR A AL MISMA.

EL INFONAVIT SE RESERVA EL DERECHO DE SEÑALAR UN DÍA DISTINTO DEL MES NATURAL COMO NUEVA FECHA DE PAGO DURANTE EL PLAZO ESTIPULADO PARA EL PAGO DEL SALDO DE CAPITAL, LOS INTERESES DEVENGADOS Y CUALQUIER OTRO ADEUDO. EN ESTE CASO, "LA ACTORA" DARA A CONOCER A "EL DEMANDADO" LA NUEVA FECHA DE PAGO EN EL ESTADO DE CUENTA DEL MES O SEMESTRE INMEDIATO ANTERIOR A AQUEL EN QUE SURTIRÁ EFECTOS EL SEÑALAMIENTO DE ESA NUEVA FECHA DE PAGO, ENTENDIÉNDOSE POR ACEPTADA ÉSTA EN EL MOMENTO EN QUE "EL DEMANDADO" REALICE EL PAGO DE LA AMORTIZACIÓN MENSUAL QUE DEBA CUBRIRSE EN LA NUEVA FECHA DE PAGO.

**QUINTA.-** LOS FACTORES DE PAGO MENCIONADOS EN LA CLAUSULA CUARTA, NO PODRÁN DISMINUIR BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA RELACIONADA CON LAS PERCEPCIONES SALARIALES DEL ACREDITADO O CON SU SITUACIÓN DE MANTENER O NO RELACIÓN LABORAL SUJETA A CUALQUIERA DE LOS REGÍMENES.

**SEXTA.- MANIFESTACIÓN DE AUSENCIA DE NOVACIÓN.** SALVO LAS MODIFICACIONES QUE RESULTAN CONFORME A LO PACTADO EN ESTE CONVENIO, SUBSISTEN CON TODO SU VALOR Y FUERZA LEGALES LAS ESTIPULACIONES Y OBLIGACIONES PACTADAS EN EL "CONTRATO DE CRÉDITO", POR LO QUE LAS PARTES MANIFIESTAN EXPRESAMENTE QUE ESTE CONVENIO NO





## PODER JUDICIAL

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

CONSTITUYE NI IMPLICA NOVACIÓN ALGUNA, PUES NO HA SIDO SU INTENCIÓN CREAR UNA NUEVA OBLIGACIÓN.

**SÉPTIMA.- CAUSAS DE EJECUCIÓN:** SERÁN CUSAS DE EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO JUDICIAL LAS SIGUIENTES:

LA FALTA DE TRES AMORTIZACIONES CONSECUTIVAS O TRES DISCONTINUAS EN EL PLAZO REMANENTE DEL CRÉDITO INCLUYENDO INTERESES O DE CUALQUIER OTRO CONCEPTO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL PRESENTE CONVENIO Y EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN.

EL INCUMPLIMIENTO PAR APARTE DE "**EL DEMANDADO**" A CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS O ESTIPULACIONES CONTENIDAS EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN O AL PRESENTE CONVENIO.

**OCTAVA.- RATIFICACIÓN ANTE AUTORIDAD JUDICIAL.**

LAS PARTES EXPRESAN QUE EN EL PRESENTE CONVENIO NO EXISTE DOLO, MALA FE, NI LESIÓN QUE LO PUEDA INVALIDAR, Y NO ES CONTRARIO A DERECHO, NI A LA MORAL NI A LAS BUENAS COSTUMBRES, CONSECUENTEMENTE CONVIENEN EN RATIFICARLOS ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL Y UNA VEZ QUE EL MISMO SEA APROBADO SE OBLIGAN A ESTAR Y PASAR POR EL EN TODO TIEMPO Y LUGAR COMO SI SE TRATARE DE SENTENCIA EJECUTORIADA CON CATEGORÍA DE COSA JUZGADA.

**NOVENA.- DOMICILIOS.** PARA TODO LO RELACIONADO AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN ESTE INSTRUMENTO, ASÍ COMO PARA EL CASO DE EMPLAZAMIENTO O NOTIFICACIONES JUDICIALES A LAS PARTES, ESTAS CONVIENEN EN SEÑALAR LOS SIGUIENTES DOMICILIOS:

"EL DEMANDADO" DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE UBICADO, \*\*\*\*\*.

"LA ACTORA" EN \*\*\*\*\*.

**DÉCIMA.- LA LEY APLICABLE Y TRIBUNALES COMPETENTES.**

PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, LAS PARTES SE SOMETEN VOLUNTARIAMENTE A LAS LEYES Y A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES EN CUERNAVACA, MORELOS, POR LO CUAL "EL DEMANDADO" Y EN SU CASO CÓNYUGE RENUNCIAN EXPRESAMENTE AL FUERO QUE PUDIERAN TENER EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO, DEL LUGAR DE CELEBRACIÓN DE ESTE INSTRUMENTO, DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA HIPOTECA REFERIDA EN EL ANTECEDENTE SEGUNDO O DE SU NACIONALIDAD.

*LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO, VALOR Y FUERZA LEGALES, MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD CON EL MISMO, POR LO QUE LO FIRMAN POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE MORELOS EL DÍA OCHO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO...”*

Convenio judicial que fue presentado con la intención de dar por finalizada la presente controversia judicial; además se desprende, que en el convenio aludido ha quedado manifiesta la voluntad de ambas partes de manera expresa, el cual fue **ratificado** en su contenido, por las partes, el día quince de abril del dos mil veintiuno, ante este Órgano Jurisdiccional solicitando su aprobación. En ese sentido, desprendiéndose que es voluntad de las partes sujetarse al mismo, que no contiene cláusulas contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni a derecho, y además no se advierte violación alguna de los derechos fundamentales de las partes, éste Juzgador con las facultades que le otorga la ley de la materia, por advertirse además que el mismo cumple con los elementos esenciales y de validez que exige la Ley Adjetiva Civil para la celebración de los actos jurídicos y con apoyo además en el párrafo tercero del artículo **17 Constitucional**<sup>1</sup>; consecuencia se **APRUEBA** el convenio celebrado por las partes ante este Juzgado **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderada legal Licenciada **\*\*\*\*\***, parte actora y los demandado **\*\*\*\*\***, exhibido mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el ocho de abril del año en curso, registrado con el número **1806**, **elevándolo a la categoría de cosa juzgada, obligando a las partes a pasar y estar a su contenido como si se tratase de una resolución debidamente ejecutoriada, conforme a lo dispuesto por el artículo 510 fracción III de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos**, apercibidos que en caso de incumplimiento se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 689 al 693 y demás aplicables del Código Procesal Civil.

---

<sup>1</sup> Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales



## PODER JUDICIAL

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

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis Jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: IV, noviembre de 1996, tesis: XVII.2o.10 C, Página: 418, que reza:

**“...CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCIÓN. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA.** Si el artículo 2843 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, establece los casos en que las transacciones resultan ser nulas, lógico es que la transacción o convenio judicial, necesariamente debe ser aprobado por el Juez del proceso, ya que dicho Juez puede y debe advertir si la transacción o convenio judicial sometido a su aprobación, se encuentra o no prohibido por la ley; si dicho convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si las partes contratantes tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc., requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial...”

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1668, 2427, 2436 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; 504, 505, 506, 510 fracción III, del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado es **competente** para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta, de conformidad con lo dispuesto en el considerando I de este fallo.

**SEGUNDO.-** Se **APRUEBA** en sus términos el convenio judicial celebrado por las partes **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderada legal Licenciada **\*\*\*\*\***, parte actora y los demandados **\*\*\*\*\***, exhibido mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el ocho de abril del dos mil veintiuno, registrado con el número de cuenta **1806**, y ratificado por los mismos, el día quince de abril del dos mil veintiuno, dando por finiquitado el presente juicio, **elevándolo a la categoría de cosa juzgada, obligando a las partes a pasar y estar a su contenido como una resolución debidamente**

**ejecutoriada**, apercibidos que en caso de incumplimiento se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CUMPLASE.** Así lo resolvió y firma en definitiva la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien actúa y da fe<sup>2</sup>.

Las presentes firmas, corresponden a la resolución de aprobación de convenio, emitida en el incidente de ejecución, derivado del exp. 295/2020-1.

---

<sup>2</sup> GIMT/Mraa\*



## **PODER JUDICIAL**

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

Cuernavaca, Morelos; \_\_\_\_ de abril dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver en definitiva, los autos del expediente **295/2020**, relativo al Juicio **Especial Hipotecario**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Primer Secretaría de este juzgado, y;

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

**1.- Presentación de demanda.-** Mediante (escrito 367), presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día dieciocho de noviembre de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, registrado con el número de folio 973, y cuenta 367, suscrito por las Licenciadas **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderadas Legales del **\*\*\*\*\***, demandaron en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, **las siguientes prestaciones:**

"... **A).** El vencimiento anticipado del plazo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha 15 de junio del 2000 celebrado por el **\*\*\*\*\*** y la hoy parte demandada los señores **\*\*\*\*\***, en términos de lo pactado en la CLÁUSULA DECIMA. CAUSALES DE RESCISIÓN, **del crédito otorgado al trabajador \*\*\*\*\***, mismo que se exhibe como documento base de la acción (identificado como anexo 2), y de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la LEY DEL INFONAVIT.

**B)** El pago por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** de \$435,605.56 (**CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS 56/100 M.N.**) cantidad que resulta de multiplicar **116.2890** veces el "Salario Mínimo Mensual" respectivamente, de conformidad con lo pactado en la CLAUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA. Donde los demandados se les concedió un crédito por el monto de 148.9194 pues reconocieron el monto de crédito concedido sería en veces el salario mínimo, por lo que el saldo insoluto en monetario se incrementaría de conformidad en la misma porción en que aumente el salario mínimo diario vigente en la hoy Ciudad de México, y que aunado al



## PODER JUDICIAL

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

Certificado de adeudos emitido por el \*\*\*\*\* , esto en términos de lo dispuesto por los artículos 23 fracción I de la Ley del\*\*\*\*\* y los numerales 1º, 3º fracción IV, 4º fracción XIV, y 18 del Reglamento Interior de la Ley del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ambas en vigor aplicables en la libertad contractual de hoy demandados, y mi representada en la CLAUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B)EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que obra en el Instrumento público \*\*\*\*\* tirada por el Licenciado Hugo Salgado Castañeda titular de la Notaria número Dos, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, documento anexo al cuerpo del presente escrito por 30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo diario \$123.22 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 22/100 M.N.), Vigente a la fecha en el Distrito Federal hoy Ciudad de México. De acuerdo a lo pactado en la CLAUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, del contrato base de la acción.

**C)** El pago por concepto de INTERESES ORDINARIO NO CUBIERTOS por el crédito otorgado, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como salario mínimo general vigente en el Distrito federal, el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la CLÁUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó la demandada, al trabajador (\*\*\*\*\* ) a pagar respectivamente una tasa anual de interés ordinario.

**D)** El pago por concepto de INTERESES MORATORIOS NO CUBIERTOS por el crédito otorgado, más lo que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se incrementará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la CLÁUSULA TERCERA. AMORTIZACIÓN. ESTIPULACIÓN TERCERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó a la demandada, al trabajador (\*\*\*\*\* ), a pagar una tasa anual de interés moratorio.

**E)** Los DAÑOS Y PERJUICIOS que se ocasionen al bien inmueble dado en garantía, mientras la parte demandada continúe con la posesión del bien hipotecado, mismo que deberán ser cuantificados a juicio de peritos, en ejecución de sentencia.

**F)** Declarar Judicialmente que las cantidades que hubiera cubierto la ahora demandada a favor de mí representada, sean aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la ley de INFONAVIT.

**G)** Con el objeto de que la actora logre el pago de las prestaciones que en su momento sea condenada la demandada, y si ésta omitiera hacer pago a las mismas en términos de ley, ordenar la efectividad, ejecución y en su momento la venta del bien inmueble que fue dado en garantía a favor de mi representada en el Contrato de crédito con garantía Hipotecaria, exhibido como base de la acción, para que con su producto se haga pago a mí poderdante de las prestaciones reclamadas.

**H)** El pago de los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación..."

**Expusieron como hechos** los visibles a fojas cuatro a la siete, mismos que aquí se tienen en este apartado por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo acompañaron a su escrito inicial de demanda los documentos en los que basarán su acción descritos en la papeleta de la oficialía de partes de este juzgado, los preceptos legales que consideran aplicables al presente juicio.

**2.- Admisión.-** Mediante auto dictado el dieciocho de noviembre de dos mil veinte, se admitió su demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días dieran contestación a la demanda incoada en su contra, requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestaran si aceptaban o no la responsabilidad de ser depositarios del inmueble hipotecado, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debieran declararse inmovilizados; ordenándose la expedición de las cédulas hipotecarias, se designó como perito de este juzgado a \*\*\*\*\*, a quien se





**PODER JUDICIAL**

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

ordenó hacer saber su designación por conducto de la actuaría adscrita, y se requirió a las partes para que dentro del plazo legal de tres días designaran perito valuador de su parte.

**3.- Emplazamiento.-** El nueve de marzo del dos mil veintiuno se practicó el emplazamiento a los demandados \*\*\*\*\*, por conducto de la actuaría adscrita a este juzgado, y con las formalidades establecidas en la Ley.

**4.- Declaración Rebeldía.-** Por medio de auto dictado el seis de abril de dos mil veintiuno, previa certificación realizada, se declaró por precluido el derecho a la parte demandada \*\*\*\*\*, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose hacer las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal por medio de Boletín Judicial, que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y por así permitirlo el Estado Procesal de los autos se ordenó turnar los mismos a la suscrita para dictar sentencia definitiva en el presente asunto, misma que ahora se emite al tenor del siguientes:

#### **CONSIDERANDO:**

I. En primer término se procede al estudio de la **competencia** de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

*“...Toda demandada 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...”*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **25** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

*“...**ARTICULO 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...”*

Y toda vez que en las **ESTIPULACIONES COMUNES** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, exhibido como documento base de la acción, las partes pactaron someterse para la interpretación y cumplimiento del contrato, a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del presente asunto.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el numeral **25** de la Ley Adjetiva Civil invocada, se entienden, sometidos expresamente a la competencia de este Juzgado.



## PODER JUDICIAL

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

Aunado que el precepto **1671** del Código Civil en vigor, establece que:

**“...ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley...”

Cabe señalar, por cuanto a la **competencia por razón de la cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se estableció la hipótesis legal.

II. En segundo plano se procede al estudio de la **vía** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida

por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, la suscrita Juzgadora estaría impedida para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, *el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio* porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el numeral **623** del Código Procesal Civil en vigor que preceptúa lo siguiente:

***“...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.”

De manera que la **vía** en la que la parte actora reclama sus pretensiones es la correcta.



## PODER JUDICIAL

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

III. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil, **se procede a examinar la legitimación de las partes**, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el precepto **179** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, establece:

*"...Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario..."*

Por su parte, el numeral **191**, de la misma Legislación Procesal, señala:

*"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley..."*

Así mismo, el dispositivo **356** en su fracción **IV**, de la citada ley, establece que:

*"...Resoluciones que pueden dictarse respecto a la demanda presentada. El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá de oficio:*

*Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado..."*

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación ad procesum** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el

derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".** *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado*



## PODER JUDICIAL

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

en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".

En ese tenor, la actora \*\*\*\*\* por conducto de su apoderada legal, demandó a \*\*\*\*\*, y para acreditar la anterior circunstancia exhibió **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, firmado por la actora en su carácter de acreedor y los demandados en su calidad de deudor o

trabajador, de fecha **quince de junio del dos mil;** documental privada a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil, con relación al numeral **442** del propio código adjetivo, y con la cual es viable demostrar la legitimación activa de la parte actora para demandar (legitimación pasiva) de **\*\*\*\*\*** las prestaciones reclamadas.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación pasiva de **\*\*\*\*\***, se encuentra debidamente acreditada, con la Documental relativa al **contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria**, firmado por la actora en su calidad de acreedor y los demandados en su calidad de deudores, de fecha **quince de junio de dos mil;** documental privada a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil, con relación al numeral **442** del propio código adjetivo, y con la cual es viable demostrar la legitimación pasiva de la parte demandada.

**IV.** Por otra parte, es importante establecer el **marco normativo** a observar en el presente procedimiento, por lo que se debe señalar que el artículo **1668** del Código Civil Vigente establece:

*“...**NOCIÓN DE CONVENIO:** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones...”.*

Por su parte, el numeral **2427** del mismo ordenamiento señala:

*“... **Artículo 2427.- NOCIÓN LEGAL DE TRANSACCIÓN.** La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones,*





## PODER JUDICIAL

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

*terminan una controversia presente o previenen una futura...".*

Por último, el dispositivo **2436** del mismo ordenamiento, señala:

*"...Artículo 2436.- VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN RESPECTO DE LAS PARTES. La transacción que termina una controversia judicial tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada...".*

Por su parte, el numeral **17** en su fracción **II** del Código Procesal Civil señala:

*"...Atribuciones de los Juzgadores. Sin perjuicio de las potestades especiales que les concede la Ley, los Magistrados y los Jueces tienen los siguientes deberes y facultades:...*

*II.- Exhortar, en cualquier tiempo, a las partes a intentar una conciliación sobre el fondo del litigio, ofreciéndoles soluciones o tomando en cuenta las que las mismas partes propongan para dirimir sus diferencias y llegar a un convenio procesal con el que pueda darse por terminada la contienda...".*

En ese orden de ideas, de autos se advierte que mediante escrito de cuenta **1806**, de fecha **ocho de abril de dos mil veintiuno**, las partes en el presente juicio, \*\*\*\*\* en su calidad de actora por conducto de su Apoderada Legal y \*\*\*\*\* en calidad de parte demandada, celebraron convenio judicial para dar por terminada la contienda en este asunto; mismo que es al tenor siguiente:

### CLAUSULAS

**"... PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.** "EL DEMANDADO" RECONOCE Y ACEPTA TENER, AL DÍA 03 DE ABRIL DE 2021 UN ADEUDO CON "LA ACTORA" POR UN IMPORTE DE 132.8810 VSMM EQUIVALENTE A \$352,291.98 PESOS MONEDA NACIONAL, EL CUAL COMPRENDE EL SALDO

INSOLUTO DEL CRÉDITO OTORGADO, INTERESES ORDINARIOS, INTERESES MORATORIOS Y EL SALDO DEL CONVENIO DE REGULARIZACIÓN A CUYO PAGO ESTA OBLIGADO CONFORME A LO ESTIPULADO EN EL "CONTRATO DE CRÉDITO".

I) LA CANTIDAD DE 116.2890 VSMM, POR CONCEPTO DE SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO QUE "LA ACTORA" LE OTORGO MEDIANTE EL "CONTRATO DE CRÉDITO" REFERIDO EN EL ANTECEDENTE PRIMERO DE ESTE INSTRUMENTO, LA CUAL ES EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A \$308,303.07 PESOS MONEDA NACIONAL.

II) LA CANTIDAD DE 13.2490 VSMM, POR CONCEPTO DE INTERÉS ORDINARIO DEVENGADOS Y NO PAGADOS CONFORME A DICHO "CONTRATO DE CRÉDITO", LA CUAL ES EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A \$35,125.48 PESOS, MONEDA NACIONAL.

III) LA CANTIDAD DE 3.3430 VSMM, POR CONCEPTO DE INTERÉS MORATORIOS Y NO PAGADOS CONFORME A DICHO "CONTRATO DE CRÉDITO", LA CUAL ES EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A \$8,862.89 PESOS, MONEDA NACIONAL;

**SEGUNDA: CONDONACIÓN Y CAPITALIZACIÓN.**

"LA ACTORA" CONDONA A "EL DEMANDADO" LOS INTERESES MORATORIOS DEVENGADOS QUE ESTE ÚLTIMO LE ADEUDA AL DÍA 03 DE ABRIL DE 2021 MISMOS QUE IMPORTAN LA CANTIDAD DE 1.1070 VSMM, EQUIVALENTE A \$8,862.89 PESOS MONEDA NACIONAL.

"LA ACTORA" Y "EL DEMANDADO" CONVIENEN EN (I) CAPITALIZAR EN EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO LOS INTERESES ORDINARIOS DEVENGADOS Y NO CUBIERTOS QUE, CONFORME AL "CONTRATO DE CRÉDITO", "EL DEMANDADO" ADEUDA A LA "ACTORA" (II) RECONOCER QUE, COMO RESULTADO DE ESTA CAPITALIZACIÓN, LOS INTERESES ORDINARIOS CAPITALIZADOS FORMAN PARTE DEL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO ADEUDADO A "LA ACTORA", Y (III) CAPITALIZAR LAS MENSUALIDADES VENCIDAS SIN PAGAR QUE "EL DEMANDADO" ADEUDA A "LA ACTORA" AL DÍA 03 DE ABRIL DE 2021 Y QUE IMPORTAN LA CANTIDAD DE \$66,009.18 MONEDA NACIONAL EQUIVALENTE A 24.8980 VSMM.

EN VIRTUD DE LO ANTES ESTIPULADO "LA ACTORA" Y "EL DEMANDADO" RECONOCEN QUE EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO, UNA VEZ DEDUCIDO LA CONDONACIÓN DE INTERÉS MORATORIOS Y EFECTUADA LA CAPITALIZACIÓN DE INTERESES ORDINARIOS QUE SE ESTIPULAN EN LOS PÁRRAFOS INMEDIATAMENTE PRECEDENTES ES IGUAL A LA



## PODER JUDICIAL

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

CANTIDAD DE \$343,429.07 PESOS MONEDA NACIONAL, LA QUE ES EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A 129.5380 VSMM.

**TERCERA.- QUITA CONDICIONADA AL PAGO.** "LA ACTORA" SE OBLIGA A REALIZAR A "EL DEMANDADO" UNA QUITA CONDICIONADA AL PAGO POR LA DIFERENCIA ENTRE EL PAGO MENSUAL QUE DEBERÍA PAGAR PARA AMORTIZAR EL CRÉDITO EN EL PLAZO REMANENTE DE 0.8599 VSMM Y EL PAGO MENSUAL ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONVENIO DE 1.0140 VSMM.

LA QUITA A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, SE OTORGARÁ ÚNICAMENTE EN CASO DE ENCONTRARSE SIN RELACIÓN LABORAL, LOS PAGOS SUBSECUENTES AL PRIMERO QUE DEBERÁ HACER EL ACREDITADO, SERÁ IGUAL A \$2,279.75 PESOS MONEDA NACIONAL, EQUIVALENTE A 0.8599 VSMM, HACIENDO CONSTAR QUE PARA ESTE ÚNICO CASO EL INFONAVIT, COMO APOYO A "EL DEMANDADO" APORTARÁ DURANTE ESTE PERIODO LA CANTIDAD DE \$408.55 PESOS MONEDA NACIONAL EQUIVALENTE A 0.1541 VSMM CON LA FINALIDAD DE NO AFECTAR EL SALDO GENERADO CAPITALIZACIÓN.

"EL ACTOR" NO ESTARÁ OBLIGADO A OTORGAR A "EL DEMANDADO" LA QUITA CONDICIONADA AL PAGO ESTIPULADA EN ESTA CLAUSULA, EN EL CASO DE QUE "EL DEMANDADO" REALICE UN PAGO PARCIAL O TOTAL ANTICIPADO DEL SALGO INSOLUTO DEL CRÉDITO, EL SALDO QUE DEBERÁ CONSIDERARSE PARA LA LIQUIDACIÓN ES EL EXISTENTE A LA FECHA EN QUE SE SOLICITE LA LIQUIDACIÓN.

**CUARTA.- AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO.** "EL ACREDITADO" RECONOCE Y SE OBLIGA A PAGAR LA CANTIDAD DE 129.5380 VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL EN EL DISTRITO FEDERAL EQUIVALENTE A LA FECHA DE FIRMA DE ESTE CONVENIO A LA CANTIDAD DE \$343,429.07 PESOS MONEDA NACIONAL, EL ADEUDO RECONOCIDO EN LA CLÁUSULA PRIMERA EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

SECCIÓN A. RÉGIMEN ORDINARIO DE AMORTIZACIÓN. A PARTIR DE LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE ESTE CONVENIO "EL DEMANDADO" TUVIERE Y MIENTRAS SE ENCUENTRE VINCULADO POR UNA RELACIÓN LABORAL SUJETA A RÉGIMEN DE LA "LEY DEL \*\*\*\*\*", "EL DEMANDADO" SE OBLIGA A PAGAR I) EL ADEUDO RECONOCIDO EN LA CLÁUSULA TERCERA DE ESTE CONVENIO, AL QUE CONVIENEN LAS PARTES EN DENOMINAR "SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO", II) LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS QUE SE DEVENGUEN EN LOS TÉRMINOS DE ESTE "CONTRATO DE CRÉDITO", Y III) CUALQUIER OTRO ADEUDO QUE DERIVE DEL "CONTRATO DE

CRÉDITO", MEDIANTE EL PAGO DE AMORTIZACIONES MENSUALES Y CONSECUTIVAS, CADA UN DE LAS CUALES IMPORTARA LA CANTIDAD EN ORDINARIA DE 0.8850 EXPRESADO EN VECES SALARIO MÍNIMO DIARIO (VSMD) EQUIVALENTE A \$2,346.30 PESOS MONEDA NACIONAL, PARA EFECTOS QUE SEA EQUIVALENTE A LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN DE LO ANTES ESTIPULADO, EL IMPORTE EN PESOS DE CADA AMORTIZACIÓN MENSUAL SE CALCULARÁ MULTIPLICANDO LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN ORDINARIA POR EL IMPORTE DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL DÍA DE PAGO DE LA AMORTIZACIÓN DE QUE SE TRATE.

"EL DEMANDADO" SE OBLIGA A PAGAR LAS AMORTIZACIONES MENSUALES CON LAS CORRESPONDIENTES SUMAS DE DINERO QUE LE SEAN PERIÓDICAMENTE DESCONTADAS Y RETENIDAS POR SU PATRÓN DE SU SALARIO MENSUAL, Y ASIMISMO MEDIANTE EL ENTERO QUE SU PATRÓN REALICE A "EL DEMANDADO" DE LAS MISMAS CONFORME A LA LEY DE INFONAVIT.

"EL DEMANDADO" INSTRUYE Y AUTORIZA A SUS PATRONES ACTUALES O FUTUROS PARA QUE, A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE AL EN QUE RECIBAN EL AVISO PARA RETENCIÓN DE DESCUENTOS A SU SALARIO INTEGRADO EN FORMA SEMANAL, QUINCENAL O SEGÚN LA PERIODICIDAD CON QUE SE LE PAGUE A ÉSTE, AL EFECTO DE QUE SU PATRÓN ENTERES A "LA ACTORA" LAS SUMAS DESCONTADAS Y RETENIDAS Y ASÍ CUBRA, POR CUENTA SUYA, LAS AMORTIZACIONES MENSUALES CONVENIDAS EN ESTA CLÁUSULA.

QUEDARÁ BAJO LA EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD Y RIESGO DE "EL DEMANDADO" VIGILAR QUE EN LOS RECIBOS DE SUELDO QUE LE ENTREGUE SU PATRÓN SE CONSIGNE LOS DESCUENTOS QUE ESTE REALICE A SU SUELDO, CERCIORÁNDOSE QUE DICHOS DESCUENTOS SEAN POR LOS MONTOS CORRESPONDIENTES A LAS AMORTIZACIONES MENSUALES, Y, EN CASO DE QUE EN LOS RECIBOS DE SUELDO NO SE CONSIGNE LOS DESCUENTOS REALIZADOS, HACER DEL CONOCIMIENTO DE "LA ACTORA" ESTAS CIRCUNSTANCIAS DE MANERA INMEDIATA.

SECCIÓN B. RÉGIMEN ESPECIAL DE AMORTIZACIÓN. SI "EL DEMANDADO" NO TUVIERE UNA RELACIÓN LABORAL O POR CUALQUIER CAUSA DEJARE DE ESTAR VINCULADO POR UNA RELACIÓN LABORAL SUJETA AL RÉGIMEN DE LA LEY DEL INFONAVIT O SI SE SUSPENDIERE LOS EFECTOS DE LA RELACIÓN LABORAL DE "EL DEMANDADO", ESTE SE OBLIGA A CUBRIR DIRECTAMENTE A "LA ACTORA" EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO, LO INTERESES QUE DEVENGUEN Y CUALQUIER OTRO



## PODER JUDICIAL

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

ADEUDO, MEDIANTE EL PAGO DE AMORTIZACIONES MENSUALES Y CONSECUTIVAS CADA UNA DE LAS CUALES IMPORTARÁ LA CANTIDAD EN PESOS QUE SEA EQUIVALENTE A LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN ESPECIAL 08599 VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL EN EL DISTRITO FEDERAL, EQUIVALENTE A \$2,279.75 PESOS MONEDA NACIONAL, SALVO EN LOS CASOS QUE SE PREVÉ EN LOS ARTÍCULOS 41 (CUARENTA Y UNO) Y 51 (CINCUENTA Y UNO) DE LA MISMA LEY DEL INFONAVIT PARA EFECTOS DE LOS ANTES ESTIPULADO, EL IMPORTE EN PESOS DE CADA AMORTIZACIÓN MENSUAL SE CALCULARA MULTIPLICANDO LA CUOTA MENSUAL DE AMORTIZACIÓN ESPECIAL POR EL IMPORTE DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL DÍA DE PAGO DE LA AMORTIZACIÓN MENSUAL DE QUE SE TRATE.

"EL DEMANDADO" TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE CONTINUAR PAGANDO LA AMORTIZACIÓN MENSUAL SEGÚN LO CONVENIDO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DE LA FECHA EN QUE DEJARÉ DE RECIBIR INGRESOS SALARIALES Y MIENTRAS NO SE ENCUENTRE SUJETO A UNA RELACIÓN LABORAL O NO REANUDEN LOS EFECTOS DE SU RELACIÓN LABORAL.

SI EL DEMANDADO OBTUVIERA LA JUBILACIÓN, SI SE DETERMINARÁ INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE MENOR AL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) O SI CAMBIARÉ DE EMPLEO Y ESTUVIERE SUJETO A UNA RELACIÓN LABORAL REGIDA POR EL APARTADO "B" DEL ARTÍCULO 123 (CIENTO VEINTITRÉS) DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, TAMBIÉN ESTARÁ OBLIGADO A CUBRIR DIRECTAMENTE A "LA ACTORA" EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO Y EL SALDO INSOLUTO DE LOS INTERESES DEVENGADOS Y DE CUALQUIER OTRO ADEUDO, MEDIANTE EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES MENSUALES QUE SE ESTIPULAN EN EL PRIMER PÁRRAFO DE ESTA SECCIÓN B DE LA PRESENTE CLÁUSULA, MIENTRAS SE ENCONTRARE EN LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN ESTE PÁRRAFO.

LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE AMORTIZACIONES MENSUALES QUE SE ESTIPULAN EN LOS TRES PÁRRAFOS INMEDIATAMENTE ANTERIORES SERÁ EXIGIBLE A "EL DEMANDADO" SIN NECESIDAD DE PREVIO COBRO, REQUERIDO O RECORDATORIO ALGUNO POR PARTE DE "LA ACTORA", Y "EL DEMANDADO" DEBERÁ CUBRIR DIRECTAMENTE LAS AMORTIZACIONES MENSUALES A "LA ACTORA" EN EL DOMICILIO CONVENCIONAL SEÑALADO POR ÉSTE EN EL CONTRATO DE CRÉDITO O EN EL QUE SE SEÑALARÉ SUBSTITUTIVAMENTE EN EL FUTURO POR ESCRITO. SIN PERJUICIO DE LO ANTES ESTIPULADO, EL TRABAJADOR PODRÁ REALIZAR EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES MENSUALES 1) MEDIANTE

DEPOSITO A LA CUENTA BANCARIA DE "LA ACTORA" \*\*\*\*\*; ACORDÁNDOSE QUE EN RELACIÓN A TALES DEPÓSITOS ADEMÁS DE LOS DATOS EXIGIDOS SE ASENTARÁ COMO REFERENCIA EL NÚMERO DE CRÉDITO DEL DEUDOR Y EL PAGO PODRÁ HACERSE EN CUALQUIERA DE LAS SUCURSALES DE ESTAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE YA SON CONOCIDAS POR "EL DEMANDADO" QUIEN DEBERÁ CONSERVAR LAS FICHAS DE DEPÓSITO BANCARIO QUE "LA ACTORA" LE INDIQUE A TRAVÉS DEL ESTADO DE CUENTA MENSUAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO MENSUAL INMEDIATO ANTERIOR AL QUE CORRESPONDA LA AMORTIZACIÓN MENSUAL CUYO PAGO SE TRATE, CON EL SEÑALAMIENTO DE LA LÍNEA DE CAPTURA Y DE LA INSTITUCIONES DE CRÉDITO EN QUE ESTÉ ABIERTA DICHA CUENTA, O II) MEDIANTE CUALQUIER OTRA FORMA DE PAGO QUE "LA ACTORA" INDIQUE A "EL DEMANDADO" MEDIANTE LA PREVIA NOTIFICACIÓN QUE DEBERÁ REALIZAR EN EL DOMICILIO CONVENCIONAL DE "EL DEMANDADO" DE LA NUEVA FORMA DE PAGO QUE ESTABLEZCA.

**SECCIÓN C.** ESTIPULACIÓN COMUNES. LAS AMORTIZACIONES MENSUALES ESTIPULADAS EN ESTA CLÁUSULA SE PAGARAN POR SU CORRESPONDIENTE PERIODO MENSUAL Y DEBERÁN CUBRIRSE A MÁS TARDAR EN LA FECHA DE PAGO DE SU RESPECTIVO PERIODO MENSUAL O, EN CASO DE QUE LA FECHA DE PAGO SEA DÍA HÁBIL INMEDIATAMENTE ANTERIOR A AL MISMA.

EL INFONAVIT SE RESERVA EL DERECHO DE SEÑALAR UN DÍA DISTINTO DEL MES NATURAL COMO NUEVA FECHA DE PAGO DURANTE EL PLAZO ESTIPULADO APARA EL PAGO DEL SALDO DE CAPITAL, LOS INTERESES DEVENGADOS Y CUALQUIER OTRO ADEUDO. EN ESTE CASO, "LA ACTORA" DARA A CONOCER A "EL DEMANDADO" LA NUEVA FECHA DE PAGO EN EL ESTADO DE CUENTA DEL MES O SEMESTRE INMEDIATO ANTERIOR A AQUEL EN QUE SURTIRÁ EFECTOS EL SEÑALAMIENTO DE ESA NUEVA FECHA DE PAGO, ENTENDIÉNDOSE POR ACEPTADA ÉSTA EN EL MOMENTO EN QUE "EL DEMANDADO" REALICE EL PAGO DE LA AMORTIZACIÓN MENSUAL QUE DEBA CUBRIRSE EN LA NUEVA FECHA DE PAGO.

**QUINTA.-** LOS FACTORES DE PAGO MENCIONADOS EN LA CLAUSULA CUARTA, NO PODRÁN DISMINUIR BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA RELACIONADA CON LAS PERCEPCIONES SALARIALES DEL ACREDITADO O CON SU SITUACIÓN DE MANTENER O NO RELACIÓN LABORAL SUJETA A CUALQUIERA DE LOS REGÍMENES.

**SEXTA.- MANIFESTACIÓN DE AUSENCIA DE NOVACIÓN.** SALVO LAS MODIFICACIONES QUE



## PODER JUDICIAL

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

RESULTAN CONFORME A LO PACTADO EN ESTE CONVENIO, SUBSISTEN CON TODO SU VALOR Y FUERZA LEGALES LAS ESTIPULACIONES Y OBLIGACIONES PACTADAS EN EL "CONTRATO DE CRÉDITO", POR LO QUE LAS PARTES MANIFIESTAN EXPRESAMENTE QUE ESTE CONVENIO NO CONSTITUYE NI IMPLICA NOVACIÓN ALGUNA, PUES NO HA SIDO SU INTENCIÓN CREAR UNA NUEVA OBLIGACIÓN.

**SÉPTIMA.- CAUSAS DE EJECUCIÓN:** SERÁN CUSAS DE EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO JUDICIAL LAS SIGUIENTES:

LA FALTA DE TRES AMORTIZACIONES CONSECUTIVAS O TRES DISCONTINUAS EN EL PLAZO REMANENTE DEL CRÉDITO INCLUYENDO INTERESES O DE CUALQUIER OTRO CONCEPTO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL PRESENTE CONVENIO Y EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN.

EL INCUMPLIMIENTO PAR APARTE DE "EL DEMANDADO" A CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS O ESTIPULACIONES CONTENIDAS EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN O AL PRESENTE CONVENIO.

**OCTAVA.- RATIFICACIÓN ANTE AUTORIDAD JUDICIAL.** LAS PARTES EXPRESAN QUE EN EL PRESENTE CONVENIO NO EXISTE DOLO, MALA FE, NI LESIÓN QUE LO PUEDA INVALIDAR, Y NO ES CONTRARIO A DERECHO, NI A LA MORAL NI A LAS BUENAS COSTUMBRES, CONSEQUENTEMENTE CONVIENEN EN RATIFICARLOS ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL Y UNA VEZ QUE EL MISMO SEA APROBADO SE OBLIGAN A ESTAR Y PASAR POR EL EN TODO TIEMPO Y LUGAR COMO SI SE TRATARE DE SENTENCIA EJECUTORIADA CON CATEGORÍA DE COSA JUZGADA.

**NOVENA.- DOMICILIOS.** PARA TODO LO RELACIONADO AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN ESTE INSTRUMENTO, ASÍ COMO PARA EL CASO DE EMPLAZAMIENTO O NOTIFICACIONES JUDICIALES A LAS PARTES, ESTAS CONVIENEN EN SEÑALAR LOS SIGUIENTES DOMICILIOS:

"EL DEMANDADO" DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE UBICADO, \*\*\*\*\*.

"LA ACTORA" EN \*\*\*\*\*.

**DÉCIMA.- LA LEY APLICABLE Y TRIBUNALES COMPETENTES.** PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, LAS PARTES SE SOMETEN VOLUNTARIAMENTE A LAS LEYES Y A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES EN CUERNAVACA, MORELOS, POR LO CUAL "EL

DEMANDADO" Y EN SU CASO CÓNYUGE RENUNCIAN EXPRESAMENTE AL FUERO QUE PUDIERAN TENER EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO, DEL LUGAR DE CELEBRACIÓN DE ESTE INSTRUMENTO, DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA HIPOTECA REFERIDA EN EL ANTECEDENTE SEGUNDO O DE SU NACIONALIDAD. LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO, VALOR Y FUERZA LEGALES, MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD CON EL MISMO, POR LO QUE LO FIRMAN POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE MORELOS EL DÍA OCHO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO..."

#### **CONSIDERANDOS:**

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración en términos de lo dispuesto por los numerales 25 y 34 fracción II del Código Procesal Civil vigente.

II. Ahora bien, establece el artículo **1,668** del Código Civil Vigente:

***"NOCIÓN DE CONVENIO: Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones".***

Por su parte, el numeral **2,427** del mismo ordenamiento señala:





## PODER JUDICIAL

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

**“NOCIÓN LEGAL DE TRANSACCIÓN:** *La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura”.*

Por último, el dispositivo **2,436** señala:

**“VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN RESPECTO DE LAS PARTES:** *La transacción que termina una controversia judicial tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada”.*

Finalmente, y en virtud de que, las partes han manifestado su voluntad de realizar convenio en este asunto, y toda vez que el mismo, al no contener condiciones contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni al derecho, y tomando en consideración que en tratándose de convenios o contratos, la voluntad de las partes es la suprema ley en los mismos; en este orden de ideas, **es procedente aprobar dicho convenio**, reafirmando la categoría de cosa juzgada, quedando las partes obligadas a pasar y estar por el como una resolución debidamente ejecutoriada.

.....

Sirve para reforzar el criterio Jurisprudencial de la Octava Época, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, de octubre de 1991, en materia civil, pagina 156, la cual indica:

**“CONVENIO JUDICIAL, EFECTOS PROCESALES DEL.** Una doctrinal interpretación del numeral 2871 del Código Civil del Estado de Jalisco, lleva al convencimiento de que siendo la transacción en

juicio, por su propia naturaleza, un acuerdo de voluntades cuya finalidad es que las partes celebrantes, puedan, al través de concesiones mutuas, evitar una controversia venidera o concluir una actual, no es necesario que el negocio se abra a prueba, en razón de que, el procedimiento, en esos términos llega a su finiquito por propia voluntad."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 448/91. Joaquín Corona Rodríguez. 14 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Juan Luis González Macías"

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1668, 2427, 2436 del Código Civil, 105, 106 del Código Procesal Civil vigente, y se:

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración.

**SEGUNDO:** Se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio celebrado en el presente asunto, entre \*\*\*\*\*, parte atora y \*\*\*\*\* parte demandada, por no contener el convenio cláusulas contrarias a la moral, al derecho y a las buenas costumbres, se ordena en su oportunidad, archivar este incidente como concluido.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma en definitiva la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA**



MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ, con quien actúa y da fe<sup>3</sup>.

## PODER JUDICIAL

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

Las presentes firmas, corresponden a la resolución de aprobación de convenio, emitida en el incidente de ejecución, derivado del exp. 295/2020-1.

---

<sup>3</sup> GIMT/Mraa\*