



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE 680/2020.**  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

Xochitepec, Morelos, a veintisiete de abril de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para resolver sobre la **APROBACIÓN DEL CONVENIO PRESENTADO POR LAS PARTES** en los autos del expediente número **680/2020**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** contra **\*\*\*\*\***, radicado en la **Tercera Secretaria**, y;

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

1.- Mediante escrito de fecha once de diciembre del año dos mil veinte, presentado ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial, que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, compareció **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderada legal de **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** de **\*\*\*\*\***, las pretensiones contenidas en el escrito inicial de demanda y que aquí se dan por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por auto de fecha once de diciembre de ese mismo año se tuvo por admitida la demanda en la vía y forma propuesta y con la entrega del juego de copias simples exhibidas de la demanda, en el domicilio señalado, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados **\*\*\*\*\***, para que dentro del plazo de cinco días, contestaran la demanda entablada en su contra, requiriendo a los demandados para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibido que en caso de no hacerlo las

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

subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través de la publicación en el Boletín Judicial; asimismo para que designaran abogado patrono.

**3.-** El doce de abril del año dos mil veintiuno, se emplazó a juicio a los demandados **\*\*\*\*\***, en términos del auto de radicación; y mediante escrito de cuenta **1736** las partes [actora y demandada] exhibieron convenio para dar por terminada la litis, mismo que por auto de esa misma fecha, se mandó ratificar ante la presencia judicial.

**4.-** En comparecencia del día doce de abril del año en curso, los contendientes ratificaron en todas y cada una de sus partes el convenio celebrado; y por auto de esa misma fecha se ordenó turnar el sumario para el efecto de aprobar el citado convenio, lo que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

## **C O N S I D E R A N D O S**

### **I.- COMPETENCIA.**

Este Juzgado Primero en Materia Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto, al estar conociendo del juicio principal, de conformidad con lo dispuesto por el numeral **633** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el convenio presentado en juicio se dio con posterioridad al dictado de la sentencia definitiva, y en la etapa de ejecución en la que se aplican las reglas de la ejecución forzosa; por lo que, en consonancia con la fracción **I** del artículo **693** del ordenamiento legal en cita, el órgano competente para conocer de dicha vía de apremio, es el



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

juzgado que haya dictado la sentencia en definitiva en primera instancia.

## II.- LEGITIMACIÓN.

En este apartado, es oportuno señalar que la Ley Procesal de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, así en la etapa de ejecución de sentencia el Código Procesal Civil señala lo siguiente:

ARTICULO 690.- Personas legitimadas para solicitar la ejecución forzosa. Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado.

En esas condiciones, si bien es cierto las partes presentaron un convenio, también lo es que no podemos dejar de lado que el mismo se celebró con posterioridad al dictado de la sentencia, la cual a la fecha se encuentra firme.

Por tanto, la legitimación de la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su Apoderado Legal, y los demandados **\*\*\*\*\***, se encuentra debidamente acreditada con base en la el testimonio de la escritura pública **\*\*\*\*\* de fecha veinticinco de abril del año dos mil trece**, pasado ante la fe del Notario Público Número Dos, relativa al CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre **BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y \*\*\*\*\***; de donde

se deriva el derecho de la actora de exigir el cumplimiento de lo pactado y la consecuente obligación de la demandada de cumplir con la misma, como consecuencia a que las partes una vez sometidas al procedimiento que nos ocupa puedan pactar llegar a un acuerdo para dar por terminada de manera anticipada la contienda judicial.

#### **IV.- DEL ANÁLISIS DEL CONVENIO.**

Para resolver sobre la aprobación del convenio celebrado por las partes en el presente juicio.

Al respecto, el artículo **1668** del Código Civil vigente en el Estado, señala:

**“ARTICULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO.** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos”.

Así, las partes de acuerdo al segundo párrafo del artículo **5** y **510 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado<sup>1</sup>, podrán disponer de sus derechos sustanciales en el litigio judicial, salvo aquellos irrenunciables y podrán terminarlo en forma unilateral o de común acuerdo, apegándose a los mandatos de aquel ordenamiento, por lo cual, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del derecho o la moral, lo elevará a sentencia

---

<sup>1</sup> **ARTICULO 5º.-** Iniciativa del proceso. La iniciativa del proceso, salvo los casos en que corresponda al Ministerio Público, queda reservada a las partes; el Juzgador procederá de oficio para impulsarlo cuando la Ley lo establezca de manera expresa. Los interesados podrán disponer de sus derechos sustanciales en el litigio judicial, salvo aquellos irrenunciables y podrán terminarlo en forma unilateral o de común acuerdo, apegándose a los mandatos de este Ordenamiento. **ARTICULO 510.-** 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: **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;



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada.

Sin embargo, no podemos dejar de lado que en el presente juicio se ha dictado sentencia definitiva, misma que ha sido declarada firme, y por tanto goza de la calidad de ejecutoriada; en razón de ello, resulta innegable que la etapa procesal en la que se celebró el convenio presentado por las partes, fue en ejecución de sentencia; de lo que resulta conveniente resaltar que, si bien es cierto la Ley procesal de la materia no regula la celebración de un convenio con posterioridad a la sentencia definitiva, también lo es que no existe impedimento legal alguno para que las partes pudiesen convenir los términos para ejecutar la misma, en tanto se dé la expresión de voluntad de las partes y que no sea contrario a la moral o al derecho; lo anterior bajo la óptica de lo dispuesto por el artículo 15 del Código Procesal Civil<sup>2</sup> y el principio general del derecho que todo lo que no está prohibido está permitido.

En ese sentido, con fecha cinco de noviembre del año dos mil veinte, se recibió en este Juzgado el escrito de cuenta **6948**, presentado por las partes en el presente asunto,

---

<sup>2</sup> ARTICULO 15.- Interpretación de la Ley adjetiva. Al interpretar el significado de las normas del procedimiento se aplicarán las siguientes reglas: I.- Se atenderá a su texto, a su finalidad, a su función, y a falta de éstos, a los principios generales del derecho; II.- La norma se entenderá de manera que contribuya a alcanzar resoluciones justas y expeditas; III.- Su aplicación procurará que la verdad material prevalezca sobre la verdad formal; IV.- El silencio, la obscuridad o la insuficiencia de la Ley en ningún caso significará un obstáculo técnico o formal para la administración de justicia ni autoriza a los Jueces para dejar de resolver una controversia; V.- En ausencia de Ley expresa para dirimir un litigio judicial se preferirá al que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro; VI.- Los Jueces deberán tener en cuenta los casos de notorio atraso intelectual de alguno de los interesados o de recursos económicos insuficientes para, oyendo al Ministerio Público, eximirlo de las sanciones en que hubieren incurrido por el incumplimiento de la Ley que ignoraban, o de ser posible, concederle un plazo para que la obedezcan; siempre que no se trate de normas que afecten directamente el interés público; VII.- La regla de la Ley sustantiva de que las excepciones a las leyes generales son de estricta interpretación, no es aplicable a este Código; y VIII.- El presente Código deberá entenderse de acuerdo con los principios constitucionales relativos a la función jurisdiccional, los derechos de los justiciables, los principios generales del derecho y los especiales del proceso.

mediante el cual exhibieron convenio al tenor de las cláusulas siguientes:

**PRIMERA.**- LA PARTE DEMANDADA manifiesta haber celebrado "EL CONTRATO" a que se refiere el antecedente segundo de este CONVENIO JUDICIAL, obligándose en la manera y términos que aparecen en el mismo; por lo que expresamente reconoce la procedencia y legitimidad de las acciones intentadas por la parte actora, y reconoce adeudar a LA PARTE ACTORA, el **día 06 de abril del 2021**, por concepto de saldo insoluto del crédito derivado de EL CONTRATO descrito en el antecedente primero de este instrumento, los siguientes importes

SALDO NO VENCIDO	\$800,858.73
IMPORTE MENSUALIDADES VENCIDAS	\$100,874.31
SALDO TOTAL ADEUDADO	\$901,733.04

**SEGUNDA.** - LA PARTE DEMANDADA incumplió con el pago de sus mensualidades en los términos pactados en el contrato de apertura original, a partir de mes julio del 2020, toda vez que dejó de pagar las mensualidades de: julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo y abril de 2021, por lo cual propuso a la actora a partir del mes ABRIL de 2021, ponerse al corriente mediante el diferimiento de las mensualidades no pagadas a esa fecha. Por lo anterior, LA PARTE DEMANDADA reconoce que dejó de pagar a "LA PARTE ACTORA", las mensualidades mencionadas las cuales a la fecha en su totalidad ascienden a la cantidad de \$ 100,874.31 (CIEN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 31/100 M.N.)

Con motivo de dicho reconocimiento de adeudo. LA PARTE DEMANDADA y LA PARTE ACTORA acuerdan que el saldo insoluto del crédito a cargo de "LA PARTE DEMANDADA", lo pagará en los términos que se establecen en el presente instrumento.

**TERCERA.**- En consecuencia, las partes hacen constar, que previo a la fecha de firma de este instrumento, LA PARTE DEMANDADA pagó a LA PARTE ACTORA la cantidad de \$6,822.00 (SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS 00/100 MN) misma que las partes acuerdan se aplicará al pago parcial del importe total de las mensualidades no pagadas, ya que la cantidad restante y no pagada equivalente a \$94,062.31 m.n. (NOVENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA DOS V PESOS 31/100 MN) LA PARTE ACTORA, le confiere a "LA PARTE DEMANDADA", una espera para su pago y en consecuencia dicha cantidad deberá de ser cubierta por la PARTE DEMANDADA de acuerdo al diferimiento acordado.

La porción de intereses que sean diferidos del saldo vencido reconocido y no pagado por LA PARTE



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

DEMANDADA, según consta en la cláusula segunda del presente capítulo, deberán ser cubiertos por LA PARTE DEMANDADA al término del plazo de la disminución señalado en la cláusula QUINTA del presente instrumento, mediante el incremento proporcional de las mensualidades, y hasta que sean liquidados en su totalidad dichos intereses diferidos.

Por lo anterior, el importe total del saldo reconocido a cargo de LA PARTE DEMANDADA queda en un total de \$ 894,911.04 MN (OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS 04/100 MN).

En virtud de lo anterior, el crédito hipotecario a cargo de "LA PARTE DEMANDADA", queda al corriente al mes de ABRIL de 2021, por lo que esto debe continuar pagando su crédito hipotecario a "LA PARTE ACTORA", a partir de mayo de 2021.

**CUARTA. PAGO DEL CRÉDITO.** "LA PARTE DEMANDADA" expresamente reconoce y acepta que el pago del saldo insoluto del crédito y el pago de sus intereses y accesorios se hará conforme a los términos pactados en EL CONTRATO y en el presente instrumento.

**QUINTA. DISMINUCIÓN DE MENSUALIDADES.** Las partes convienen en que "LA PARTE ACTORA" otorgará a "LA PARTE DEMANDADA":

- a) Disminución, en un 30% de sus mensualidades, por lo que hace al capital y parte de los intereses, durante 18 meses, y que corresponderán a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2022.

Asimismo, la porción de intereses que sea diferida del crédito hipotecario para obtener la disminución de las mensualidades correspondientes, deberá ser cubierta por "LA PARTE DEMANDADA" al término del plazo de la disminución señalado en la presente cláusula mediante el incremento proporcional de sus mensualidades, y hasta que sean liquidados en su totalidad dichos intereses diferidos, y como se define en la Nueva Tabla Informativa de Pagos de su crédito hipotecario, la cual refleja un importe aproximado solo de sus mensualidades correspondientes al periodo de ajuste, misma que se adjunta a la presente convenio

**SEXTA. DISMINUCIÓN CONDICIONADA.** Los diferimientos y / o esperas, indicados en las cláusulas TERCERA "y" QUINTA ", del presente capítulo se condiciona a que "LA PARTE DEMANDADA" cumpla puntualmente con sus pagos mensuales conforme a lo convenido en EL CONTRATO y en el presente Convenio Judicial, por lo que en caso de incumplimiento del pago de TRES o más mensualidades por parte de éste, "LA PARTE ACTORA" no aplicará dichos diferimientos, y "LA PARTE DEMANDADA" debe efectuar el pago del

total del adeudo reconocido en el presente convenio y el total del importe de las mensualidades adeudadas sin disminución alguna, conforme a lo establecido en "EL CONTRATO", ya que es una causal de vencimiento anticipado del mismo y conforme a lo expresamente pactado en este instrumento

**SÉPTIMA. REINSTALACIÓN DEL PAGO MENSUAL.-**  
**REINSTALACIÓN DEL PAGO MENSUAL** - Las partes convienen en que a partir del término de los **18 meses**, los que se otorgará la disminución sobre la mensualidad, a que se refiere la cláusula QUINTA del presente capítulo, es decir, durante los siguientes 6 (seis) meses a dicho plazo, la mensualidad se irá ajustando en forma proporcional tal y como se desprende del cuadro inserto continuación, en el entendido que al final de este plazo de 6 (seis) meses, la mensualidad se restituirá debiendo pagarse conforme a lo establecido en "EL CONTRATO y CONVENIO JUDICIAL PREVIO a que se refieren los antecedentes del presente convenio, la disminución se calculará gradualmente por cada uno de los seis meses siguientes, en las términos que se detallan a continuación:

% DE DISMINUCIÓN	AUMENTO EN RAMPI NG	MENSUALIDAD CON DISMINUCIÓN	1	2	3	4	5	6	MENSUALIDAD COMPLETA
30%	10%	70	74.29	78.57	82.86	87.14	91.43	95.71	100

El importe de las mensualidades durante el periodo de los seis meses en que se aplica la reducción gradual, se diferirá y se hará exigible en la última mensualidad del plazo del crédito.

El importe de las mensualidades durante el periodo de los seis meses en que se aplique la reducción gradual, se diferirá y se hará exigible en la última mensualidad del plazo del crédito.

Asimismo, la porción de intereses que sea diferida del crédito hipotecario para obtener la disminución de las mensualidades correspondientes, deberá ser cubierta por "LA PARTE DEMANDADA al término del plazo de señalado en el primer párrafo de la presente cláusula mediante el incremento proporcional de sus mensualidades, y hasta que sean liquidados en su totalidad dichos intereses diferidos, y como se define en la Nueva Tabla Informativa de Pagos de su crédito hipotecario, la cual refleja un importe aproximado sólo de sus mensuales correspondientes al período de ajuste.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

Una vez concluido el término de la disminución, es decir partir del mes VEINTICINCO la mensualidad tendrá un incremento del 10% para cubrir los intereses ordinarios diferidos durante el plazo de 24 meses, y una vez liquidado dicho concepto, este porcentaje se eliminará de la mensualidad.

Una vez que el importe de la mensualidad se cuantifica o reestablece, a su monto original continuará aplicándose de manera integral las cláusulas conducentes del CONTRATO, previo que se tienen aquí por transcritas en obvio de repeticiones.

**OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS-** "LA PARTE DEMANDADA podrá pagar por anticipado total o parcialmente el importe del adeudo reconocido a su cargo, incluyendo el saldo diferido, mediante pagos al capital dispuesto siempre y cuando esté al corriente en sus pagos mensuales y no exista algún adeudo pendiente a su cargo conforme a lo establecido en el presente convenio.

En caso de que LA PARTE DEMANDADA realice pagos anticipados parciales, estos se aplicarán inicialmente, al saldo diferido de productos anteriores en caso de que existen tan y posteriormente presente al saldo diferido a que se refiere la cláusula QUINTA del presente instrumento.

En caso de que LA PARTE DEMANDADA cubra la totalidad de los Saldos Diferidos, del Producto aquí pactado y de otros anteriores, en su caso, mediante pagos anticipados, antes del vencimiento del plazo del crédito, los siguientes pagos anticipados parciales se aplicaran al monto total adeudado a su cargo, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos mensuales y no exista algún adeudo pendiente a su cargo.

En caso de que el pago o los pagos anticipados parciales, se apliquen al monto total adeudado reconocido, los pagos podrán aplicarse para reducir el plazo estipulado para el pago del crédito, o para reducir el pago mensual, de acuerdo al Contrato Original.

**NOVENA. FORMA DE PAGO.-** "LA PARTE DEMANDADA" deberá efectuar los pagos mensuales a más tardará el último día hábil de cada mes de acuerdo al Contrato Original sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.

Para efectos de este convenio, la MENSUALIDAD se integra por: I) el importe de cada pago mensual de capital e intereses ordinarios y II) primas de seguro a que se refiere a la cláusula denominada SEGUROS DEL CONTRATO.

Sin perjuicio de lo anterior, "LA PARTE ACTORA" podrá adecuar las fechas de pago durante la vigencia de "EL CONTRATO".

En este caso LA PARTE ACTORA dará a conocer a LA PARTE DEMANDADA", las nuevas fechas de pago en el estado de cuenta del mes inmediato anterior a aquel en que surtirá efectos la modificación, entendiéndose por aceptada en el momento en que "LA PARTE DEMANDADA realice el pago correspondiente.

**DECIMA. – LUGAR DE PAGO.** LA DEMANDADA Y LA PARTE ACTORA de común acuerdo señalan como lugar de pago de las obligaciones a cargo de LA PARTE DEMANDADA, el domicilio de LA PARTE ACTORA, ubicado en \*\*\*\*\* o en cualquiera de las sucursales de LA PARTE ACTORA o en su caso, en cualquier otro domicilio que LA PARTE ACTORA le señale previamente, lo anterior sin perjuicio de que LA PARTE DEMANDADA pueda realizar sus pagos en cualquiera de los canales o medios de pago que la LA PARTE ACTORA ha puesto a su disposición

LA PARTE DEMANDADA autoriza y faculta Expresa e irrevocablemente a LA PARTE ACTORA para cargar, en cualesquiera de las cuentas de entre las permitidas por la ley y que LA PARTE DEMANDADA mantiene actualmente o que en el futuro abriere o estableciere con BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (BBVA México), el importe de cualquier saldo insoluto y sus accesorios provenientes de "EL CONTRATO" y del presente convenio y que deban considerarse vencidos de conformidad con el mismo, liberando a BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (BBVA México), de cualquier responsabilidad que pretendiera imputársele o exigírsele como consecuencia de realizar los cargos que le autorizan efectuar.

**DECIMA PRIMERA.- CESIÓN DE DERECHOS** "LA PARTE DEMANDADA" faculta expresamente a LA PARTE ACTORA a que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma de negociar por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones, derivados del presente instrumento, su garantía hipotecaria y su garantía fiduciaria, en su caso, sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante Escritura pública, y en consecuencia, sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando LA PARTE ACTORA conserve la administración de los créditos. En el supuesto de que LA PARTE ACTORA



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

deje de llevar la administración de los créditos bastará con la notificación por escrito que "LA PARTE ACTORA" dirija a "LA PARTE DEMANDADA. En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca o del fideicomiso en su caso, a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de esta.

**DECIMA SEGUNDA-** SUBSISTENCIA DE HIPOTECA.

LA PARTE DEMANDADA, en lo personal y por su propio derecho, en este acto ratifica en favor de "LA PARTE ACTORA, la HIPOTECA ESPECIAL Y EXPRESA EN PRIMER LUGAR Y GRADO sobre EL INMUEBLE con la superficie, medidas y linderos quedaron descritas en el antecedente primero de este instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, para todos los efectos legales procedentes en términos del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana. En dicha hipoteca se comprende todo cuanto enumeran los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana y especialmente el terreno constitutivo del predio, los edificios y cualesquiera otras construcciones existentes al tiempo de hacerse el préstamo o edificados con posterioridad a él; en forma enunciativa y no limitativa sus accesiones naturales y las mejoras hechas, los objetos muebles incorporados permanentemente, la indemnización eventual que se obtenga por seguro en caso de destrucción, garantizando a "LA PARTE ACTORA" el pago del capital y de todas las prestaciones e intereses, aunque éstos últimos excedan de 3 (tres) años, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, de lo que se tomará razón especial en el Registro Público de la Propiedad respectivo.

Con la hipoteca aquí constituida se garantiza el importe total del crédito y sus accesorios no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo cual "LA PARTE DEMANDADA" renuncia expresamente al beneficio de liberación y división parcial a que se refieren los artículos 2912 (dos mil novecientos doce) y 2913 (dos mil novecientos trece) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, mismos que

manifiesta conocer a la letra, por lo que resulta innecesaria su transcripción literal.

La garantía antes constituida y ratificada permanecerá como tal mientras a "LA PARTE ACTORA" no hayan sido cubiertos de todo cuanto se le adeude por concepto de capital, intereses y demás accesorios derivados del Contrato Original, por lo que "LA PARTE DEMANDADA" PRÓRROGA EL PLAZO, por todo el tiempo que dure su adeudo conservando "LA PARTE ACTORA" la prelación que le corresponde desde su origen, en términos de los artículos 2929 (dos mil novecientos veintinueve) y 2930 (dos mil novecientos treinta) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, mismos que manifiesta conocer a la letra, por lo que resulta innecesaria su transcripción literal.

**DECIMA TERCERA.- EJECUCIÓN DEL CONVENIO.-** Serán causas de ejecución del presente convenio judicial las siguientes:

1. La falta de dos o más pagos mensuales.
2. Si se comprueba que los datos proporcionados en la información o en los documentos presentados por "LA PARTE DEMANDADA" para la celebración de este instrumento son falsos, además de la responsabilidad penal en que incurra.
3. Si existe en el Registro Público de la Propiedad hoy Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos que corresponde al domicilio de EL INMUEBLE 'que constituye la garantía, la inscripción de algún gravamen o limitación de dominio, fianza o embargo posterior a la hipoteca constituida en favor de LA PARTE ACTORA.
4. Si EL INMUEBLE que constituye la hipoteca fuere objeto de embargo, limitación, afectación o gravamen, decretado por cualquier autoridad.
5. Si LA PARTE DEMANDADA deja de pagar cualquier impuesto, derecho o contribución relacionada con EL INMUEBLE materia de la garantía.
6. Si LA PARTE DEMANDADA arrienda, otorga en comodato o por cualquier otro medio permite el uso y goce de EL INMUEBLE, sin autorización expresa y por escrito de LA PARTE ACTORA.

7 El incumplimiento por LA PARTE DEMANDADA a cualquiera de las cláusulas o estipulaciones contenidas en EL CONTRATO o el presente CONVENIO JUDICIAL.

En caso de actualizarse cualquiera de estos supuestos LA PARTE DEMANDADA y LA PARTE ACTORA están de acuerdo en que se procede a la ejecución del presente convenio judicial, **notificando por conducto del Juzgado a LA PARTE DEMANDADA en el**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

**domicilio referido por la parte demandada en el presente convenio y a instancia de LA PARTE ACTORA, por el saldo del adeudo existente en la fecha de ejecución, más los intereses ordinarios y moratorios y demás accesorios devengados conforme a lo pactado en este convenio y en el contrato de crédito y que se liquidarán en el escrito respectivo.**

LA PARTE DEMANDADA únicamente podrá acreditar sus pagos en forma fehaciente: a través de instrumento público o documento privado judicialmente reconocido, o a través de confesión judicial en términos de lo dispuesto por el artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República Mexicana; quedando subsistente el presente convenio con todas sus consecuencias y dejando a salvo los derechos de LA PARTE ACTORA para ejecutar el mismo, mientras exista saldo insoluto a cargo de LA PARTE DEMANDADA.

Las partes convienen expresamente en sujetarse a la ejecución forzosa del presente convenio de acuerdo al siguiente procedimiento:

a).- LA ACTORA requerirá a LA PARTE DEMANDADA por conducto del Juzgado en el domicilio referido por la parte demandada en el presente convenio para que en el término de cinco días acredite ante el C. Juez haber dado cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones, especialmente las de pago asumidas en el presente convenio.

b) .- Transcurrido el término mencionado en el inciso a) que antecede, y en el supuesto de que "LA PARTE DEMANDADA" no acredite legalmente haber dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo, en este acto las partes convienen expresamente en que "LA ACTORA" proporcionará al Juzgado un avalúo sobre "EL INMUEBLE", conviniendo las partes desde este momento en designar a un solo perito valuador, el cual será designado y elegido por la parte actora, quedando conforme la parte demandada con el perito designado por la actora y con el avalúo que él rinda así como con el valor que se emita en el avalúo del inmueble a rematar, para el caso de que se proceda al remate del inmueble que constituye la garantía hipotecaria, lo anterior con fundamento en los artículos 458, 459, 460, 626, 630, 740 último párrafo, 742 y demás aplicables y relativos del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

c) -En el momento en que "LA ACTORA" tenga el avalúo mencionado en el inciso b) que antecede,



solicitará al C. Juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia para que señale la adjudicación directa en términos de la legislación aplicable o bien día y hora para que tenga verificativo la audiencia de remate, que se celebrará en los términos dispuestos por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos.

Denunciada la causa de ejecución del presente convenio, "LA PARTE DEMANDADA" únicamente podrá oponer la excepción de pago que se admitirá si se funda en prueba documental fehaciente, en razón de que es el medio idóneo para acreditar el pago, lo es precisamente la prueba documental.

En el caso de que "LA ACTORA" acepte algún pago parcial y "LA PARTE DEMANDADA" se ponga al corriente en sus pagos mensuales, LA ACTORA podrá suspender la ejecución, mediante escrito presentado ante el C Juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia, motivo por el cual este convenio judicial subsistirá con todas sus consecuencias legales, dejando a salvo los derechos de "LA ACTORA" para ejecutar el mismo por las cantidades que se llegaren a adeudar en la fecha de incumplimiento.

**DECIMA CUARTA.** ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONVENIO. LA PARTE DEMANDADA y LA PARTE ACTORA convienen en aceptar el contenido íntegro de este instrumento, así como el alcance legal del mismo, por lo que manifiestan que no se encuentra afectado de error, dolo, mala fe, lesión o violencia, y en consecuencia solicitan sea aprobado en todos sus términos, ordenándose a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar solicitándose sea elevado a la categoría de cosa juzgada, como si se tratase de sentencia ejecutoriada y como consecuencia dar por terminada la presente controversia.

**DÉCIMA QUINTA-** DE LOS GASTOS JUDICIALES LA PARTE DEMANDADA, está de acuerdo que en caso de ejecución del presente convenio serán a su cargo los gastos y costas que se generen, los cuales se calcularán conforme a la ley del arancel para la abogacía de la entidad federativa en que se ejecute.

**DECIMA SEXTA.** DOMICILIOS. Las partes señalan como domicilios para recibir notificaciones y emplazamientos los siguientes:

LA PARTE DEMANDADA Los estrados que se fijan en éste H. Juzgado, incluyendo el auto o sentencia que apruebe el presente convenio, cuando se inicié la etapa de ejecución del convenio judicial y se pase a la etapa del remate judicial, así como cuando se liquiden y cuantifiquen la suerte principal, los intereses y



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

demás accesorios y conceptos que se adeudan, de igual manera cuando se señale la fecha para el remate y se dicte la sentencia respectiva, se ordene turnar los autos al Notario para la elaboración y firma de la escritura, en general todas las notificaciones personales que deban practicarse a la parte demandada en ejecución del convenio, en incidentes y dentro del presente juicio se practicarán por estrados que se fijan en éste H. Juzgado.

LA PARTE ACTORA: El ubicado en \*\*\*\*\*.

Los avisos, notificaciones, emplazamiento y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenos efectos.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- GASTOS DE COBRANZA.-** "LA PARTE DEMANDADA" queda obligado a pagar a LA PARTE ACTORA los gastos que éste erogue, con motivo de la cobranza del crédito que tenga que llevar a cabo un cabo ante el eventual atraso o incumplimiento puntual de los pagos mensuales en que incurra "LA PARTE DEMANDADA" conforme al contrato, consistente en gestiones de carácter extrajudicial que realiza a través de sus áreas de cobranza, por la contratación de Empresas o Despachos externos por los servicios profesionales que efectúen, sin que esto obste para que LA PARTE ACTORA puede reclamarle judicialmente los gastos y costas judiciales de los juicios correspondientes, en términos de la cláusula décimo quinta anterior, así como el pago de los intereses moratorios.

El importe en pesos equivalente a 70 (SETENTA) UDIS (unidades de inversión) y el importe equivalente al monto del incumplimiento. Adicionalmente LA PARTE DEMANDADA deberá pagar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

LA PARTE ACTORA informará a LA PARTE DEMANDADA los gastos de cobranza erogados en el estado de cuenta del crédito, a efecto de que los cubra de inmediato en el lugar establecido para el cumplimiento de las demás obligaciones de pago estipuladas en el presente convenio.

Para efecto del pago de los gastos de cobranza dichos pagos serán exigibles al momento de que LA PARTE ACTORA le informe a "LA PARTE DEMANDADA" el importe de los mismos, por cualquier medio incluso mediante la entrega de los estados de cuenta de su crédito.

**DECIMA OCTAVA.- MANIFESTACIÓN DE AUSENCIA DE NOVACIÓN.-** Salvo las modificaciones contenidas en este convenio judicial, subsisten con todo su valor y fuerza legales las estipulaciones y

obligaciones pactadas en "EL CONTRATO", así como la garantía hipotecaria, por lo que las partes manifiestan expresamente que este convenio no implica novación alguna, pues su intención no ha sido crear una nueva obligación, no obstante, "LA PARTE ACTORA" hace reserva expresa de la garantía hipotecaria en los términos del artículo 2220 del Código Civil para del Distrito Federal y sus correlativos del Estado.

**DÉCIMA NOVENA.- JURISDICCIÓN.-** Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente CONVENIO JUDICIAL las partes se someten a la jurisdicción del Juez ante quién se firma el presente documento renunciando al fuero diverso que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

**CLÁUSULAS NO FINANCIERAS PRIMERA.- CASO FORTUITO.-** "LA PARTE DEMANDADA" se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este convenio, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad.

**SEGUNDA.- ACLARACIONES, MOVIMIENTOS.-** Para efectos de consultas de saldo, aclaraciones, movimientos, entre otros, "LA PARTE ACTORA", pone a la orden de "LA PARTE DEMANDADA" su Centro de Atención Hipotecaria a Clientes al teléfono \*\*\*\*\*, o podrá acudir directamente a Atención a los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA PARTE ACTORA", y la Unidad Especializada de a Usuarios al teléfono \*\*\*\*\* y del interior \*\*\*\*\* y por correo electrónico \*\*\*\*\*.

"LA PARTE DEMANDADA" para realizar consultas de saldos, aclaraciones y movimientos por cualquiera de los medios antes señalados, deberá contar como requisito con el número de crédito y en su caso con sus comprobantes, cuando menos.

**TERCERA.- PROCESO Y MEDIOS PARA ACLARACIONES, INCONFORMIDADES Y QUEJAS DE LA OPERACIÓN.-** Cuando LA PARTE DEMANDADA no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan reflejados en su estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración, inconformidad o queja en un plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento mencionada en el estado de cuenta, al teléfono \*\*\*\*\*, por medio de los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx) o a través de nuestros ejecutivos de atención en los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de LA PARTE ACTORA.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

Una vez recibida la solicitud por cualquiera de los medios antes mencionados, previo análisis de la viabilidad de la aclaración, "LA PARTE ACTORA" a través de un ejecutivo le proporcionará un folio para el seguimiento y atención de la misma; de acuerdo al tipo de solicitud que se trate se le dará un plazo para su atención, que en ningún caso excederá de 90 días hábiles posteriores a la presentación de aclaración.

De ser necesario "LA PARTE ACTORA" estará en comunicación con "LA PARTE DEMANDADA" a fin de informarle el avance de la solicitud.

**CONDUSEF:** Con independencia del procedimiento antes señalado, los números correspondientes al Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, son 01800 999 8080 y 53 40 09 99, así como su correo electrónico [webmaster@condusef.gob.mx](mailto:webmaster@condusef.gob.mx) o consultar la página electrónica en Internet [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx).

**CUARTA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.-** Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente Convenio Judicial, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido a de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenerse exclusivamente a su contenido, y de ninguna manera a su título

**QUINTA.- MODIFICACIONES AL CONVENIO.-** Las partes podrán convenir libremente cualquier modificación al presente convenio judicial, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscriba dicha modificación o la que de común acuerdo convengan las partes

**CAPITULO ESPECIAL DE LA AUTORIZACIÓN PARA EFECTOS PUBLICITARIOS** "LA PARTE DEMANDADA" autoriza y da su consentimiento expresamente a "LA PARTE ACTORA" para proporcionar datos e información de "LA PARTE DEMANDADA" y de sus operaciones a instituciones o empresas para que se utilice con fines mercadotécnicos o publicitarios, para recibir publicidad, incluyendo la comercialización de productos o servicios, y en su caso, a cualquier otro organismo o proveedor de servicios del banco que tenga relación con la presente operación.

"LA PARTE DEMANDADA" ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó a "LA PARTE ACTORA" en documento por separado, para que solicite a la (s) Sociedad (es) de Información Crediticia Nacional (es) o Extranjera (s), que considera necesaria (s), toda la información relativa a su historial

crediticio. De igual manera "LA PARTE ACTORA", queda autorizada para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre el historial crediticio a dicha (s) sociedad (es) que considera necesaria (s), en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con "LA PARTE ACTORA", "LA PARTE DEMANDADA" manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y sus consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio y está consciente de las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con LA PARTE ACTORA o con alguna otra entidad crediticia..."

En esa tesitura, atendiendo a los dispositivos legales antes citados, destaca lo pactado en las cláusulas **DECIMA TERCERA** denominada "**EJECUCIÓN DEL CONVENIO**", únicamente por cuanto a su inciso **b)**, relativo a que para el caso de proceder con la ejecución del Convenio Judicial, las partes están de acuerdo que sea única y exclusivamente el Perito designado por la parte actora el indicado para llevar a cabo el avalúo y dictamen pericial correspondiente en cuanto al bien inmueble objeto de la garantía, **renunciando a su derecho a designar perito de su parte**, siendo que es **un derecho que aún no se actualiza**, clausulado que sin lugar a dudas es contrario a la Ley, toda vez que de una interpretación sistemática de los artículos 630, 633, 692 y 740 del Código Procesal Civil, el avalúo de la finca hipotecada, se practicará conforme a las reglas para el de inmuebles en la ejecución forzosa y una vez que se ha declarado procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados, mismo que como se indicó se llevará a cabo de acuerdo a las reglas de la ejecución forzosa; etapa en la que el avalúo de los bienes inmuebles se practicará de acuerdo con la reglamentación



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

de la prueba pericial, y en su caso se aceptará también el precio que fijen de común acuerdo el acreedor y el deudor al exigirse la deuda; en consecuencia, el deudor carece de capacidad legal para renunciar al derecho que le otorga el artículo 459 del Código Procesal Civil, encontrándose legalmente impedido para convenir al respecto al suscribir el convenio que ahora nos ocupa, porque aun cuando se trate de una expresión de la voluntad el deudor está renunciando a un derecho cuando legalmente no se encuentra autorizado para ello, y en esas condiciones debe tenerse por no puesto el apartado de la cláusula que con ese fin se estipuló, por existir contradicción entre la voluntad contractual y disposición expresa de la ley. Sirve de apoyo a lo anterior, por las razones que la sustentan, la jurisprudencia que lleva por rubro "HIPOTECA, CONTRATO DE. LA CLÁUSULA EN QUE LOS DEUDORES RENUNCIAN A LA OBLIGACIÓN IMPUESTA POR EL ARTÍCULO 481 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEBE TENERSE POR NO PUESTA."<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Época: Novena Época, Registro: 180877, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Agosto de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 60/2004, Página: 98. HIPOTECA, CONTRATO DE. LA CLÁUSULA EN QUE LOS DEUDORES RENUNCIAN A LA OBLIGACIÓN IMPUESTA POR EL ARTÍCULO 481 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEBE TENERSE POR NO PUESTA. Aun cuando se pudiera establecer que el artículo 481 prevé un derecho real a favor del deudor hipotecario, como es el de la posesión, el mismo no se ubica en su esfera jurídica de manera libre y autónoma, pues atañe al interés que la sociedad tiene de que los procedimientos establecidos no se vean afectados por la voluntad de los particulares, en cuanto a la estructura esencial, por ser el sustento fundamental del Estado de derecho; lo que determina que la norma contenida en ese precepto deba considerarse de orden público e irrenunciable para los gobernados, excepción hecha de la posibilidad específica que establece el legislador, esto es, que el deudor hipotecario una vez emplazado a juicio no quiera aceptar la responsabilidad de depositario, por lo que antes de llevarse a cabo el emplazamiento al juicio hipotecario, el deudor carece de capacidad legal para renunciar a la obligación que le impone y, consecuentemente, al derecho que le otorga el referido artículo 481 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, encontrándose legalmente impedido para convenir al respecto al suscribir el contrato de hipoteca correspondiente, porque aun cuando se trate del documento base de la acción, la voluntad del deudor se habría expresado cuando legalmente no se encontraba autorizado para ello, y en esas condiciones debe tenerse por no puesta la cláusula que con ese fin se estipule, por existir contradicción entre la voluntad contractual y disposición expresa de la ley.

Contradicción de tesis 161/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Décimo Tercero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de junio de

Por último, sobresale lo pactado en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** párrafo tercero relativo a la renuncia del beneficio de liberación y división parcial, apartado que al igual que la anterior no es aprobarse, toda vez que como se indicó, la parte demandada no se encuentra facultada para renunciar de manera anticipada a los derechos que le corresponden, por tanto, debe tenerse por no puesto.

Dicho lo anterior, y una vez analizado el contenido del convenio celebrado entre las partes, **se aprueba el mismo con excepción las excepciones acotadas, por las razones ya expuestas**, ordenando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

**“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. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SÉPTIMO CIRCUITO”<sup>4</sup>.

---

2004. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Irma Leticia Flores Díaz.

Tesis de jurisprudencia 60/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro.

<sup>4</sup> Época: Novena Época. Registro: 200895. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Noviembre de 1996. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.2o.10 C. Página: 418



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**EXPEDIENTE 680/2020.**  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO.  
BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA,  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 91 del Código Procesal Civil vigente, como lo solicitan las partes, expídase copia certificada de la presente sentencia, previo pago de los derechos y constancia que obre en auto de su recepción.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5, 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106 y 510 fracción III del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y así se:

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar en el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.-** Se aprueba el convenio celebrado en ejecución de la sentencia definitiva y ratificado el **doce de abril del año dos mil veintiuno**, por la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado legal, y los demandados **\*\*\*\*\***, **con las excepciones especificadas**, por las razones expuestas en el presente fallo, ordenando a las partes estar y pasar en todo tiempo y lugar, por lo pactado en el acuerdo de voluntades.

**TERCERO. -** Expídase copia certificada de la presente sentencia, previo pago de los derechos y constancia que obre en auto de su recepción.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada LILLIAN GUTÉRREZ MORALES**, Juez Primero en Materia Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, por ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MIROSLAVA IBARRA LIEVANOS**, con quien actúa y da fe.

yao