



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a 04 cuatro de agosto del
año 2021 dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **122/2021**, relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, respecto de la **APROBACIÓN DE CONVENIO JUDICIAL**, celebrado por la Licenciada [REDACTED] en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y [REDACTED], parte demandada, radicado en la Tercera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Por escrito registrado bajo el número de cuenta 170, presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, el día 03 tres de mayo de 2021 dos mil veintiuno, folio número 384 compareció la Licenciada [REDACTED] en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, demandando de [REDACTED], en la **vía Especial Hipotecaria** las siguientes pretensiones:

“a).- La declaración del vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido a [REDACTED] en virtud del incumplimiento del pago presentado en la amortización correspondiente al 31 de diciembre de 2020 con base en la facultad concedida a mi representada, conforme a lo estipulado en la cláusula

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

DECIMA SEGUNDA del contrato de apertura del crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, vencimiento que se ejerce a partir del 01 de enero del 2021.

b).- Como suerte principal el pago de la cantidad de \$3'187,098.61 (TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N)

c).- El pago de los intereses ordinarios o normales devengados, causados a partir del mes de Diciembre de 2020 fecha de incumplimiento de las obligaciones de pago, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en las cláusulas QUINTA del contrato base de la acción, mismos que se cuantificaran y liquidaran previa para su condena, en ejecución de sentencia.

d).- El pago de los intereses moratorios perjuicios y/o indemnización moratoria) generados y no pagados desde el 01 de enero de 2021 fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según clausula DECIMA SEGUNDA del contrato base de la acción por haber incurrido en mora a partir de la amortización correspondiente al mes de diciembre de 2020, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, en razón de la Taza de Interés Interbancaria de equilibrio (TIIE) a 28 días que fija el Banco de México calculando la fecha en que se dio el vencimiento anticipado del crédito (01 de enero de 2021) por ser aplicable la citada tasa a los contrato de apertura de crédito, el cual se cuantificara y liquidara previa su condena en ejecución de sentencia...

e).- En su caso, el remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de mi representada que corresponde al inmueble identificado como la casa número 05 del condominio horizontal sin nombre, ubicado

en Cuernavaca, Morelos identificado también como

del Fraccionamiento en Cuernavaca, Morelos con todo lo que por hecho y derecho le corresponde.

f).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento.”

2.- Con fecha 06 seis de mayo del año 2021 dos mil veintiuno se tuvo por presentados a la Apoderado Legal de la parte actora con su escrito inicial de demanda, admitiéndose en la vía hipotecaria; asimismo



PODER JUDICIAL

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

se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO (5) DÍAS** diera contestación a la demanda interpuesta en su contra y opusieran las defensas y excepciones que hicieran valer, asimismo se les requirió un plazo de tres (3) días para que al momento de emplazarlo indicara su deseo de contraer o no la obligación de depositario judicial, así como para que señalaran domicilio donde oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este juzgado, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les notificaran por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos. Por lo que la parte actora designó como perito valuador al Ingeniero [REDACTED]¹, designando este juzgado como perito valuador de su parte a [REDACTED]; asimismo se requirió a la contraria para que designara perito valuador, si a su derecho conviniera.

3.- Con fecha 28 veintiocho de junio de 2021 dos mil veintiuno, se ordenó ratificar el convenio exhibido por las partes contendientes mediante escrito registrado bajo el número de cuenta 3909.

4.- En fecha 12 doce de julio de 2021 dos mil veintiuno, mediante comparecencia las partes contendientes ratificaron ante la presencia judicial el convenio exhibido mediante escrito registrado bajo el número de cuenta 3909, solicitando se turnara a resolver.

5.- El 03 tres de agosto de 2021 dos mil veinte,

¹ Aceptó y protestó el cargo conferido 13/may/21

atento a lo solicitado por la apoderado legal de la parte actora, así como al estado de los autos de los que se desprende debidamente ratificado ante la presencia judicial el convenio de mérito, exhibido mediante escrito registrado bajo el número de cuenta 3909. En consecuencia, se turnaron los autos a resolver en definitiva; lo que se hace, al tenor siguiente,

C O N S I D E R A N D O:

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es **competente** para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad en lo dispuesto por los artículos **18, 23, 29, 30 y 34 fracción III y** demás relativos del Código Procesal Civil del Estado en vigor. En efecto, el artículo **18** del Código Procesal Civil en vigor, establece lo siguiente:

“...Demanda ante órgano competente. 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...”

Por su parte, el ordinal **34 fracción II** del ordenamiento legal antes invocado, estipula:

“...Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: 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...”

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del documento base de la acción consistente en, CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA contenido en la ESCRITURA [REDACTED], VOLUMEN [REDACTED], PAGINA



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED], pasada ante la fe del Titular de la Notaria Publica número Dos, Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha 07 siete de noviembre de 2012 dos mil doce, que contiene como actos jurídicos, entre otros, EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebraron por una parte "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y por la otra parte [REDACTED], como "la acreditada", otorgando en garantía hipotecaria el bien Inmueble identificado como casa número cinco (5) del condominio horizontal sin nombre, ubicado en el [REDACTED], en Cuernavaca, Morelos, identificado catastralmente con la clave número "[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]", con superficie de cuatrocientos ochenta y seis metros treinta centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 13.26 metros, colinda con propiedad particular; AL ORIENTE: 24 metros colinda con propiedad particular; AL SUR: en tres (3) tramos que miden 9.20 metros, 10.24 metros y 5.60 metros colinda con propiedad particular; AL PONIENTE: en línea semi quebrada de varios tramos como sigue: 5.60 metros, 2.20 metros, 9.50 metros con casa seis (6), y en 3.90 metros, en línea semi curva con área común, privada de acceso, nuevamente; AL NORTE: 80.50 metros colinda con la casa número cuatro (4); AL PONIENTE: en 8.50 metros con la casa número cuatro (4); y AL NOROESTE, en 4.40 metros,

con la casa número cuatro (4). Inmueble registrado en el número de folio electrónico inmobiliario [REDACTED] de fecha de inscripción 07 siete de noviembre de 2012 dos mil doce. Hipoteca Inscrita de fecha 12 doce de febrero de 2013 dos mil trece. PRIMER TESTIMONIO Y PRIMERO EN SU ORDEN. Prueba a la cual, **se le concede valor probatorio de documental pública**, en virtud de que reúne los requisitos previstos por el ordinal 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la misma fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones, y no se encuentra desvirtuada en su contenido y forma; y de la que se desprende de las CLAUSULAS NO FINANCIERAS NOVENA menciona que ambas partes manifestaron su voluntad en el sentido de que para la interpretación y cumplimiento del contrato, se sometían expresamente a elección de la jurisdicción y competencia de los Tribunales competentes en el Distrito Federal o el lugar donde se ubique el inmueble, renunciando expresamente a la Jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio pudiera corresponder. Por consiguiente, se le **concede eficacia probatoria** en términos del numeral 490 del mismo cuerpo de leyes, para acreditar que este Juzgado es competente para conocer del presente asunto, ya que se actualiza el supuesto que contempla dicha cláusula. Sirven de apoyo a lo anterior, los criterios sustentados, el primero de ellos, por el Tribunal Colegiado en materia del Trabajo del Segundo Circuito, visible en la página 2320, Tomo XXVIII, Octubre de 2008, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época; y el segundo de los mencionados, por la Segunda Sala de nuestro más Alto Tribunal,



PODER JUDICIAL

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

publicada en la página 381 del Tomo XXIX, en el Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a la Quinta Época, cuyos rubros y textos literalmente refieren:

“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo”.

Sirve de base a lo anteriormente expuesto, el siguiente criterio:

“DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE.

Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio.”²

Continuando con la sistemática establecida por los artículos 105³ y 106⁴ del Código Procesal Civil en vigor,

² Novena Época Reg. 168143 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta T. XXIX Enero 2009 Materia Común Tesis VI.2o.C.289 K Pág. 2689

³ ARTÍCULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; en virtud de que la vía es un presupuesto procesal, de manera oficiosa es menester entrar a su estudio, aun cuando no la hayan impugnado, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo **14**, constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, ya que 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 y disposiciones de carácter adjetivo 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, por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden

⁴ ARTÍCULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.



PODER JUDICIAL

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

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. Luego entonces, la juzgadora con plenitud de jurisdicción, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aún y cuando no la hubieran impugnado previamente; así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía⁵ elegida es la correcta**, a criterio de esta autoridad es la procedente, atento a lo dispuesto por los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, los cuales a la letra dicen:

"Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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"

"...Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I. Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II. Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III. Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad..."

Hipótesis normativa que se actualiza en el particular, por ende, la vía elegida por la parte actora es la correcta. Lo anterior es así, puesto que tal y como se

⁵ En estricta observancia con las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

desprende del escrito inicial de demanda, la pretensión principal del compareciente obedece al vencimiento anticipado del crédito hipotecario. Análisis anterior que se realiza previamente 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.

Efectuado el análisis al documento base, documental con pleno valor probatorio en términos de lo consignado por el artículo 491 del Código Procesal Civil en vigor aplicable al presente asunto, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama por haber celebrado el contrato referido con la parte demandada, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual deriva su pretensión.

Documental que no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, conforme lo señala el artículo 450, del Código Procesal Civil en vigor, por ello, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual se demuestra la relación contractual existente, y las obligaciones que contrajeron las parte en el mismo, Documental privada, a la cual en términos de lo consignado por los artículos 436, 442, 490 y 493, se le otorga valor de convicción, una vez apreciada en conciencia, analizada y valorada en lo individual atendiendo a las leyes de la lógica y de



PODER JUDICIAL

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

la experiencia, y así conformada la sana crítica, encontrándose la misma adminiculada con las documentales públicas así también exhibidas por su oferente, al haberse exhibido en copia debidamente certificada. Aplicable en la anterior valoración la tesis jurisprudencial del texto y rubro de la literalidad siguiente:

“PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA (LEGISLACIÓN DE GUANAJUATO). El artículo 214 de la ley procesal del Estado de Guanajuato no establece otra cosa que la unidad en la prueba documental privada, pues contiene una regla formal para la estimación de dicha prueba, y no es precisamente fundándose en él, como debe discutirse la procedencia de la acción, sino que por medio de las excepciones es como ha de combatirse si las pretensiones del actor deben o no tutelarse por las autoridades investidas con jurisdicción.”⁶

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

⁶ Quinta Época Reg. 355079 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXIII Materia Común Pág. 3225

exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta.”⁷

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto refieren:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. *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, el Juez estaría impedido 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. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente...”*

II. Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** preinsertos del Código Procesal Civil aplicable, 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, tal y como lo ordena

⁷ Novena Época Reg. 188189 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV Diciembre 2001 Materia Civil Tesis 1a./J. 80/2001 Pág. 24



PODER JUDICIAL

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

la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

"...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados..."

Al respecto, el ordinal **179** del Código Adjetivo Civil en vigor, 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..."

En efecto, el dispositivo **191** del precepto legal en cita, establece:

"...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..."

Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde.

En este sentido, esta autoridad judicial considera que la legitimación activa en el proceso, quedó plenamente acreditada en el presente juicio, ello en virtud de que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en un proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, al comparecer dicha persona moral por conducto de su Apoderada Legal Licenciada [REDACTED]

[REDACTED], tomando en cuenta lo que establece el artículo **180** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente dice:

“...Tienen capacidad para comparecer en juicio: ...II.- Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;...”

Acreditándose lo anterior, en términos del Instrumento Notarial Número [REDACTED], Libro [REDACTED] de fecha 24 veinticuatro de julio de 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del ciudadana licenciado [REDACTED], Notario Público número 137 de México, D.F. hoy Ciudad de México, que contiene el poder general que otorga la parte actora persona moral denominada **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** a favor entre otros de la Licenciada [REDACTED].

Prueba a la cual, **se le concede valor probatorio de documental pública**, en virtud de que reúne los requisitos previstos por el Ordinal 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la misma fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones, y no se encuentra desvirtuada en su contenido y forma; **se le concede eficacia probatoria** en términos del Ordinal 490 del mismo Cuerpo de Leyes, **para acreditar** el PODER GENERAL que otorgó la parte actora persona moral denominada **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** a favor entre otros de la Licenciada [REDACTED], para actuar en el presente procedimiento, generando la presunción que el poder



PODER JUDICIAL

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

no se encuentra revocado, **pues no existe presunción que diga lo contrario; justificándose así, la Representación con que se ostenta** la licenciada [REDACTED], para comparecer a juicio, **en representación** de la persona moral referida, justificándose de ésta manera la **legitimación activa ad procesum**.

Las anteriores probanzas debidamente adminiculadas con el estado de cuenta CERTIFICADO con cifras al día 31 treinta y uno de marzo de 2021 dos mil veintiuno por la [REDACTED], con cedula profesional [REDACTED], Contador facultado por la institución, del que se advierte el desglose del adeudo del crédito [REDACTED], recibos vencidos 4, periodo vencido de diciembre 2020 dos mil veinte a marzo 2021 dos mil veintiuno, adeudo total de \$3'410,981.75 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIES MIL NOVECIENTOS OCEHNTA Y UN PESOS 75/100 M.N.) Apoya lo anterior, el criterio jurisprudencial siguiente:

“DEMANDA. ESTUDIO INTEGRAL PARA DESENTRAÑAR LA CAUSA DE PEDIR. La demanda debe analizarse de manera íntegra, asumiendo como un todo los capítulos de prestaciones y de hechos, así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. De esta manera, si la parte demandada opuso excepciones, e incluso reconvención, en función de esa causa de pedir, debe concluirse que no se le dejó en estado de indefensión y, por ende, el órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a resolver la litis realmente planteada; por tanto, los errores de cita de las fechas del contrato base de la acción, no deben ser obstáculo para resolver el fondo del asunto.”⁸

“ESTADO DE CUENTA EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN FINANCIERA. SU CONTENIDO DEBE REPUTARSE VERAZ Y EXACTO. El documento denominado estado de cuenta que una institución financiera envía periódicamente a

⁸ Novena Época Reg. 162385 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Fed. y su Gaceta Tomo XXXIII, Abril 2011 Mat. Civil Tesis I.3o.C.109 K Pág. 1299

sus clientes, es un instrumento que define las obligaciones financieras adquiridas por los usuarios, cuyo contenido merece toda la credibilidad, pues mantiene la información respecto del crédito correspondiente. Se trata de documentos que deben reputarse veraces y exactos pues contienen toda la información que el cliente necesita saber para determinar su estado crediticio, información en la que confía plenamente y a partir de la cual establece su nivel de endeudamiento y la posibilidad de realizar los respectivos pagos.”⁹

“INTERESES, RECLAMACIÓN EN CANTIDAD LÍQUIDA DE. DEBE RESPALDARSE EN EL CONVENIO DE ADEUDO Y EN EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO. Cuando el actor reclame intereses normales y moratorios en cantidad líquida, tales montos deben estar respaldados y ser congruentes con lo detallado por esos conceptos, tanto en el convenio de adeudo, como en los estados de cuenta certificados, pues de lo contrario, resultaría indebido despachar ejecución por las cantidades exigidas en la demanda de origen, porque con ello se permitiría exigir más prestaciones de las que legalmente pudieran corresponder.”¹⁰

“CONTRATO DE CRÉDITO. CUANDO OPERA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PLAZOS SUCESIVOS PACTADOS PARA EL PAGO DEL ADEUDO PRINCIPAL Y SUS ACCESORIOS, ES INEXIGIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN BAJO ESA MODALIDAD TEMPORAL. En un contrato de crédito puede estipularse que ante el incumplimiento del deudor, el acreedor quedará facultado para dar por vencidos anticipadamente los plazos sucesivos pactados para el pago del adeudo principal y sus accesorios. En caso de que se ejerza esa prerrogativa, la obligación dejará de estar sujeta a la modalidad de plazos suspensivos y se convertirá en pura y simple, por lo que será inmediatamente exigible. En este contexto, no tiene cabida que el acreedor exija al deudor el pago de las amortizaciones periódicas, mensualidades, abonos o pagos parciales posteriores a la fecha del incumplimiento, pues esa forma de cumplir la obligación habrá quedado sin efectos, en virtud del vencimiento anticipado.”¹¹

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO ACREEDORA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. SU VALOR PROBATORIO ES TASADO Y EN FUNCIÓN DE QUE ES UN ACTO UNITARIO. Del texto del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, se advierte que el legislador le ha conferido al estado de cuenta certificado por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, junto con el contrato o póliza en que se hubiera hecho constar el crédito otorgado por una institución de crédito, el carácter de título ejecutivo, esto es, constituyen prueba preconstituida de la acción en un juicio ejecutivo mercantil. Para los restantes juicios donde se involucre a dicho estado de cuenta, como es el caso del especial hipotecario, hará fe, esto es, constituirá prueba plena, **de tal manera que el juzgador, salvo prueba en contrario, deberá confiar en su contenido,** lo cual implica que no es al

⁹ Décima Época Reg. 2001911 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Jud. de la Fed. y su Gaceta L. XIII Oct/2012 T. 4 Mat. Civil Tesis I.3o.C.35 C (10a.) Pág. 2528

¹⁰ Novena Época Reg. 194558 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Feb/1999 Civil Tesis: XX.1o.174 C Pág. 512

¹¹ Décima Época Reg. 2006443 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 6 May/2014 Tomo III Materia Civil Tesis XXVII.3o.3 C (10a.) Pág. 1941



PODER JUDICIAL

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

*juzgador a quien **le corresponde desvirtuar el contenido del estado de cuenta certificado**, el cual, por disposición expresa de la ley hace plena fe en el juicio de origen sino, **en todo caso, al demandado**. Así, la facultad otorgada por el referido artículo 68 obedece al impulso del tráfico mercantil mediante condiciones jurídicas que permiten la celeridad, seguridad y eficacia en las operaciones que propician el crédito y, por ende, la circulación de la riqueza; así como el volumen de dichas operaciones que puedan celebrar los bancos y los montos que los constituyen. De tal manera que el valor probatorio de dicho documento se construye y se destruye como un acto unitario, toda vez que es un medio de convicción que si bien es cierto fue elaborado por un especialista, también lo es que su elaboración se suscitó fuera del procedimiento y su control procesal por cuanto a su valor probatorio queda determinado por la ley, mas no así por el juzgador dentro de la litis. De ahí que su contenido no pueda ser valorado parcialmente como si fuera un dictamen pericial, ya que no se elaboró con motivo de una actividad procesal ni de un encargo judicial previo para ser considerado como un peritaje y que sea valorado libremente en juicio como tal, **sino que su valor probatorio se encuentra tasado por la ley** y se encuentra sujeto a los requisitos establecidos en ella como unidad. Por consiguiente, en caso de que dicho estado de cuenta adolezca de alguno de los requisitos marcados por la ley o se demuestre en juicio que alguno de los montos o rubros que lo integran sean erróneos, dicha circunstancia implica que carezca totalmente de valor probatorio.”¹²*

(lo subrayado y en negrilla no son el texto original)

Documental que contiene información sobre saldos a cargo de la parte deudora, así como desgloses de la deuda necesarios para conocer el monto del adeudo, derivado del documento base de la acción consistente en: CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA contenido en la ESCRITURA [REDACTED], VOLUMEN [REDACTED], PAGINA [REDACTED], pasada ante la fe del Titular de la Notaria Publica número Dos, Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha 07 siete de noviembre de 2012 dos mil doce, que contiene como actos jurídicos, entre otros, EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebraron por una parte “BBVA BANCOMER”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y por la otra

¹² Novena Época Reg. 161627 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIV Julio 2011 Materia Civil Tesis I.3o.C.981 C Pág. 2015

parte [REDACTED], como “la acreditada”, otorgando en garantía hipotecaria el bien Inmueble identificado como casa número cinco (5) del condominio horizontal sin nombre, ubicado en el fraccionamiento residencial del [REDACTED] los [REDACTED], en Cuernavaca, Morelos, identificado catastralmente con la clave número “[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]”, cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Inmueble registrado en el número de folio electrónico inmobiliario [REDACTED] de fecha de inscripción 07 siete de noviembre de 2012 dos mil doce. Hipoteca Inscrita de fecha 12 doce de febrero de 2013 dos mil trece. PRIMER TESTIMONIO Y PRIMERO EN SU ORDEN, documental con pleno valor probatorio en términos de lo consignado por el artículo 491 del Código Procesal Civil en vigor aplicable al presente asunto, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora, asimismo para acreditar que la parte demandada [REDACTED], en la que aparece como deudora, por lo que al habersele demandado tiene la ineludible necesidad de defenderse, siendo así que la legitimación pasiva se encuentra debidamente acreditada en los presentes autos.

III. Toda vez de que con fecha 28 veintiocho de junio del año 2021 dos mil veintiuno, las partes contendientes Licenciada [REDACTED] en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y [REDACTED], parte



PODER JUDICIAL

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

demandada, respectivamente, llegaron a un arreglo conciliatorio a efecto de dar por terminada la presente controversia.

En ese tenor, el dispositivo legal 510, fracción III, del Código adjetivo Civil de aplicación supletoria 1 Código de la materia, el cual es del tenor literal siguiente:

"ARTÍCULO 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: I.- ...; II.- ...: A. B. C. D. E. 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...."

Ordenamiento legal el antes preinserto que por razón de su contenido se encuentra vinculado al diverso dispositivo 590¹³, del mismo ordenamiento legal en mención.

Por su parte el artículo 1668 del Código Civil para el Estado de Morelos, prevé:

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

De igual forma, el numeral 2427 del mismo ordenamiento establece:

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

También el ordinal 2436, del mismo ordenamiento legal, precisa:

"La transacción que termina una controversia judicial tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada".

¹³ ARTÍCULO 590.- Conciliación propuesta por las propias partes. Por conciliación se entiende el arreglo amistoso a que pueden llegar, por iniciativa propia, las partes contendientes para dar fin al litigio incoado sin que necesariamente consista en una transacción. -El Juez debe, periódicamente, como lo previene el numeral 17, fracción II, de este Código, exhortar a las partes en cualquier tiempo del procedimiento judicial, a intentar una conciliación sobre el fondo del negocio. Si se concertare una reunión con ese propósito, el Juzgador debe oír las propuestas de los litigantes y procurar con atingencia su aproximación, de ser posible hasta alcanzar un convenio, que de inmediato revisará y autorizará, si es acorde con la Ley y la moral, elevándole a sentencia que producirá los efectos de cosa juzgada.

En esos lineamientos, la transacción o convenio judicial, es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura, el cual tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Bajo ese contexto, el convenio celebrado por las partes en una controversia judicial, para dar por terminada ésta, haciéndose recíprocas concesiones, hace las veces de una sentencia ejecutoria, por ello asume el carácter de una resolución judicial y entonces representa ya no la simple voluntad de quienes lo formaron, sino la postura, criterio y decisión de la autoridad jurisdiccional, sobre el problema sometido a su conocimiento, con el rango de verdad legal, única e inmutable; por tal razón, para que el convenio exhibido en el presente asunto, alcance ese rango de sentencia ejecutoria, cosa juzgada o verdad legal, se requiere necesariamente de la aprobación mediante la actuación jurisdiccional del juez, ante quien se sigue la controversia que se quiere terminar.- Ahora bien, esa aprobación, no puede deducirse de la manifestación de la voluntad de las partes que formaron el convenio de estar y pasar por él en todo tiempo, ni considerarse implícita en la declaración judicial de tener por ratificado el convenio en cuestión, sino que la misma debe ser expresa, como una condición para alcanzar ese rango de verdad legal, tanto formal como materialmente, porque la naturaleza jurídica de esa aprobación conlleva la realización de actos de esa índole, por parte del juzgador ante quien se somete, como son, el análisis del convenio para verificar que el mismo satisface los elementos reales, personales y formales que le son propios, además, que



PODER JUDICIAL

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

no contraviene ninguna disposición de orden público, así como, la decisión misma del juzgador de otorgarle al convenio la calidad de sentencia ejecutoria, lo cual no puede plasmarse, sino en forma escrita, de manera clara, precisa y congruente, es decir, expresamente, de acuerdo a las reglas adjetivas de índole legal, que regula los requisitos que deben satisfacer las resoluciones judiciales. Sirve de apoyo, a lo anterior, el criterio con número de registro 200895, sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, visible en la Página 418, Tomo IV, Noviembre de 1996, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que 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.”

Existiendo consentimiento de las partes¹⁴ intervinientes en el presente, y una vez solicitado conforme a derecho celebraron las partes el convenio correspondiente, en el cual textualmente manifestaron:

MANIFESTACIÓN PREVIA.

Tomando en consideración que con fecha 18 de Junio de 2021 las partes celebramos convenio judicial, mismo que por auto de fecha 23 de Junio de 2021, su Señoría ordenó ratificar ante la presencia judicial, sin embargo, hacemos del conocimiento que es voluntad

¹⁴ Partes procesales... Giuseppe Chiovenda: son partes en el proceso “aquel que pide en propio nombre (o en cuyo nombre se pide) la actuación de una voluntad de ley y aquél frente al cual esa declaración es pedida” (la idea de parte surge de la litis, por la relación procesal que la demanda origina y que, por tanto, no hay que buscar esa calidad ni fuera de la litis ni en la relación sustancial que puede ser objeto de la controversia.) Leo Rosenberg... partes son aquellas personas que solicitan y contra quienes se solicita en nombre propio la tutela jurídica, estatal, en particular la sentencia y la ejecución forzosa. Eduardo Pallares... partes en juicio los que figuran en relación procesal activa o pasivamente. El actor es parte desde el momento en que es admitida su demanda por el juez y el demandado lo es desde que se le emplaza en forma legal... Nada se prejuzga, por tanto, sobre la relación sustancial que puede vincular a tales sujetos y ser o no reconocida en la sentencia. Se trata de una figura sólo comprensible en función del proceso jurisdiccional, por lo que en caso de extinguirse éste, las partes habrán dejado también, de existir aun que la relación sustancial perviva. IGNACIO MEDINA LIMA

de las partes dejar sin efectos el convenio antes referido, quedando sustituido el mismo, por el convenio en que se actúa, dejando de surtir efectos el convenio presentado con fecha 18 de Junio de 2021, debiendo ratificarse el presente convenio, para que sea el que su Señoría apruebe, y surta los efectos legales conducentes.

EMPLAZAMIENTO.

Que la parte demandada [REDACTED] en este acto se da por emplazada al presente juicio, por lo que se nos hace entrega de la cédula de emplazamiento, copias de traslados debidamente selladas de la demanda inicial, instrumento notarial número [REDACTED], de fecha 24 de Julio de 2019, escritura pública [REDACTED], de fecha 07 de noviembre de 2012, estado de cuenta de fecha 31 de marzo de 2021 y cédula hipotecaria, por lo que tenemos pleno conocimiento de la existencia del presente juicio y sus efectos legales, motivo por el cual es nuestra voluntad celebrar el presente convenio judicial.

CLAUSULA ESPECIAL.

Derivado de que el convenio se celebró de forma privada, la parte demandada [REDACTED] se obliga a acudir ante su Señoría el día y hora que fije para el efecto de ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido y firma del presente convenio, con la sanción para la parte demandada que en caso de no acudir en la fecha y hora que señale su Señoría a ratificar el convenio judicial, se tendrá por no presentado el convenio judicial y el pago que realizó conforme a lo establecido en el presente convenio, será aplicado para el pago de intereses moratorios y demás accesorios, reconociendo además desde este momento, adeudar a la parte actora las cantidades demandadas en el escrito inicial así como la fecha de incumplimiento de pago que se mencionó en el mismo, y al tener pleno conocimiento la parte demandada [REDACTED] del presente juicio, en caso de no acudir a ratificar el convenio judicial, autorizan y están conforme con que se continúe con la secuela procesal del juicio que así corresponda.

CONVENIO JUDICIAL

Para dar por terminada la controversia de este juicio, venimos a someter a la consideración de su Señoría el presente convenio judicial (en lo sucesivo CONVENIO JUDICIAL), el cual por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral ni a las buenas costumbres, solicitamos sea aprobado en todos sus términos, ordenándose a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar como si se tratara de sentencia ejecutoriada, elevándolo a la categoría de cosa juzgada, convenio que celebramos al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Que por escritura pública número [REDACTED], de fecha 07 de noviembre de 2012, otorgada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaría Pública número 02 y del patrimonio Inmobiliario Federal de la primera demarcación Notarial del estado de Morelos, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en el folio electrónico número [REDACTED] se hizo constar el contrato de compra venta por el que LA PARTE DEMANDADA adquirió el inmueble identificado como la casa número 05 del condominio horizontal sin nombre, ubicado en el fraccionamiento residencial [REDACTED], en Cuernavaca,



PODER JUDICIAL

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

Morelos, también identificado como [REDACTED], condominio sin nombre ubicado en la [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] Cuernavaca, Morelos, en lo sucesivo **EL INMUEBLE**.

SEGUNDO.- APERTURA DE CRÉDITO.- Por escritura pública número [REDACTED] de fecha 07 de noviembre de 2012, otorgada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaría Pública número 02 y del patrimonio Inmobiliario Federal de la primera demarcación Notarial del estado de Morelos, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en el folio electrónico número [REDACTED], se hizo constar el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria (en lo sucesivo **EL CONTRATO**) que otorgó "LA PARTE ACTORA" a "LA PARTE DEMANDADA" hasta por la cantidad de \$3'500,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), a un plazo de 241 meses, identificado administrativamente con el número: [REDACTED] para la adquisición de **EL INMUEBLE** otorgado en garantía hipotecaria, mismo que se describe en el antecedente primero de este **CONVENIO JUDICIAL**.

TERCERO.- OBLIGACIONES.- En "**EL CONTRATO**", **LA PARTE DEMANDADA** se obligó entre otras cosas a pagar las cantidades dispuestas, así como sus respectivos accesorios, intereses ordinarios y moratorios en su caso, y a mantener asegurado **EL INMUEBLE** hipotecado en los términos y condiciones pactados en los mismos.

DECLARACIONES

DE LAS PARTES: Única. - Ambas partes se reconocen la personalidad con que se ostentan y para todos los efectos de este **CONVENIO JUDICIAL** en lo sucesivo para referirse a la parte actora bastará decir **LA PARTE ACTORA** y para efectos de referirse al demandado bastará la denominación de **LA PARTE DEMANDADA**

DE LA PARTE DEMANDADA: Declara **LA PARTE DEMANDADA** de manera expresa y bajo protesta de decir verdad:

- a) Que incumplió con el pago de sus mensualidades en los términos pactados en el contrato de apertura original a partir del mes de diciembre de 2020, toda vez que dejó de pagar las mensualidades de diciembre de 2020, enero 2021, febrero 2021, marzo 2021, abril 2021, mayo 2021 y junio de 2021, por lo cual propuso a la actora, a partir del mes de junio de 2021, ponerse al corriente mediante el diferimiento de las mensualidades no pagadas a esa fecha, incluyendo la del mes vigente.
- b) Que solicita a la parte actora la regularización de su situación crediticia en los términos del presente convenio judicial, el cual manifiesta expresamente que conoce y comprende, toda vez que le ha sido explicado a su entera satisfacción, así como todos los términos jurídicos y financieros que se usan en el mismo, por lo que, habiendo analizado y comprendido sus alcances y consecuencias, manifiesta que es el adecuado y puede cumplir satisfactoriamente.
- c) Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que los datos proporcionados en informes y documentos presentados a "**LA PARTE ACTORA**" para el otorgamiento del presente convenio son verdaderos, así como que es propietario y poseedor del inmueble relacionado en el **ANTECEDENTE PRIMERO** el cual no reporta ningún otro gravamen, embargo, ni afectación que la precisada en el **ANTECEDENTE SEGUNDO** de este instrumento; que no lo tiene cedido, arrendado o

comprometido en forma alguna.

d) Que está de acuerdo en dar por extinguidos y dejar sin efecto legal alguno las ofertas, convenios privados y demás esquemas de apoyo que se hubieren dado o celebrado con anterioridad a la celebración de estos actos jurídicos y adicionales a EL CONTRATO.

e) Que ha incumplido con el pago mensual a que está obligado en los términos que se hicieron valer en el escrito de demanda, por lo que reconoce en sus términos como ciertos el contenido íntegro de los mismos, por lo que al día 14 de junio de 2021, reconoce tener un adeudo por un importe total de: \$3'517,563.40 (TRES MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 40/100 M.N.), que se integra por Capital no vencido y vencido.

III.- DE LA PARTE ACTORA:

Declara "LA PARTE ACTORA", a través de su apoderado:

a) Que con motivo del incumplimiento en que incurrió LA PARTE DEMANDADA en el pago de las obligaciones a su cargo, LA PARTE ACTORA promovió en su contra el juicio que al rubro se consigna.

b) Que las facultades otorgadas a su representante no le han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna, por lo que no existe impedimento alguno para sujetarse de acuerdo a lo aquí pactado.

c) Que en consideración a la solicitud de LA PARTE DEMANDADA, se ha aprobado su petición de modificar "EL CONTRATO", por lo que en el presente CONVENIO se acuerdan las modificaciones pactadas por las partes, las que se limitan a los aspectos que se contienen en el presente CONVENIO JUDICIAL.

Expuesto lo anterior las partes convienen en sujetar el presente CONVENIO JUDICIAL a las siguientes:

CLAUSULAS

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 al día 14 de Junio de 2021, por concepto de saldo insoluto del crédito derivado de "EL CONTRATO" descrito el antecedente primero de este instrumento, los siguientes importes:

SALDO NO VENCIDO	\$3,246,383.70
IMPORTE MENSUALIDADES VENCIDAS	\$271,179.21
SALDO TOTAL ADEUDADO	\$3'517,563.40

SEGUNDA. - LA PARTE DEMANDADA. - incumplió con el pago de sus mensualidades en los términos pactados en el contrato de apertura original, a partir del mes diciembre de 2020, toda vez que dejó de pagar las mensualidades de: diciembre de 2020, enero 2021, febrero 2021, marzo 2021, abril 2021, mayo 2021 y junio de 2021 por lo cual propuso a la actora, a partir del mes junio 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 \$271,179.70 (DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS 70/100 M. N.).

Con motivo de dicho reconocimiento de adeudo, "LA PARTE DEMANDADA" y "LA PARTE ACTORA" acuerdan que el saldo



PODER JUDICIAL

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

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 "LA PARTE ACTORA" la cantidad de \$27,022.00 (VEINTISIETE MIL VEINTIDOS PESOS 00/100 M.N.), misma que las partes acuerdan se aplicará al pago parcial del importe total de la mensualidades no pagadas, ya que la cantidad restante y no pagada equivalente a \$244,157.21 m.n. (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS 21/100 M. N.). "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 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 \$3'490,541.40 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 00/100 M. N.).

En virtud de lo anterior, el crédito hipotecario a cargo de "LA PARTE DEMANDADA", queda al corriente al mes de junio de 2021, por lo que ésta deberá continuar pagando su crédito hipotecario a "LA PARTE ACTORA", a partir del mes de Julio de 2021.

CUARTA. PAGO DEL CREDITO. "LA PARTE DEMANDADA" expresamente reconoce y acepta que el pago del saldo insoluto del crédito y el pago de sus intereses y accesorios se harán 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 DOCE meses, que corresponderán a los meses de julio 2021, agosto 2021, septiembre 2021, octubre 2021, noviembre 2021, diciembre 2021, enero 2022, febrero 2022, marzo 2022, abril 2022, mayo 2022 y junio 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 sólo 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” deberá 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.- Las partes convienen en que a partir del término de los doce meses en 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 a 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” a que se refieren los antecedentes del presente convenio

% DE DISMINUCIÓN	AUMENTO EN RAMPING	MENSUALIDAD CON DISMINUCIÓN	1	2	3	4	5	6	MENSUALIDAD COMPLETA
30%	4.29%	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 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 mensualidades correspondientes al periodo de ajuste.

Una vez concluido el término de la disminución, es decir a partir del mes diecinueve, la mensualidad tendrá un incremento del 10% para cubrir los intereses ordinarios diferidos durante el plazo de disminución de 18 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 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



PODER JUDICIAL

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

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, éstos se aplicarán inicialmente, al Saldo Diferido de Productos anteriores en caso de que existan y posteriormente 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 aplicarán 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 tardar 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 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 PARTE 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 [REDACTED], [REDACTED], primer piso número 101, código postal 62250, Cuernavaca, Morelos 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" mantenga 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 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" 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, hecha 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 ésta.

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,



PODER JUDICIAL

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

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 corresponda 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:

La falta de dos o más pagos mensuales.

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.

Si existe en el Registro Público de la Propiedad que corresponda 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".

Si EL INMUEBLE que constituye la hipoteca fuere objeto de embargo, limitación, afectación o gravamen, decretado por cualquier autoridad.

Si LA PARTE DEMANDADA deja de pagar cualquier impuesto, derecho ó contribución relacionados con EL INMUEBLE materia de la garantía

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".

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 proceda a la ejecución del presente convenio judicial, **notificando por conducto del Juzgado a LA PARTE DEMANDADA 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 que se liquidarán en el incidente 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 que hubiere conocido del negocio en primera instancia 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 para el 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.

DÉCIMA CUARTA. ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONVENIO.



PODER JUDICIAL

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

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 tratara 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.

DÉCIMA 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 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 practicaran por estrados que se fijan en éste H. Juzgado.

LA PARTE ACTORA: El ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], colonia del [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], código postal 62250, Cuernavaca, Morelos.

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

DÉCIMA SEPTIMA.- 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 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 realice 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 pueda 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 mensual de los gastos de cobranza será por la cantidad que resulte menor entre 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.

DÉCIMA 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 no ha sido su intención 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 el 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.- CONSULTAS DE SALDO, 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 018001226630, o podrá acudir directamente a los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA PARTE ACTORA", y la Unidad Especializada de Atención a Usuarios al teléfono 19988039 y del interior 018001122610 y por correo electrónico defensoria.2@atento.com.mx.

"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 018001226630, por



PODER JUDICIAL

medio de los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet 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".

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 o consultar la página electrónica en Internet: 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 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 considere 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 considere 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".

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

"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. Cuernavaca, Morelos, a la 28 de Junio de 2021. LIC. [REDACTED]. APODERADA LEGAL DE LA PARTE ACTORA. [REDACTED]. PARTE DEMANDADA. (DOS FIRMAS ILEGIBLES RUBRICA)

Atento a lo consignado en el artículo 17 constitucional, que consagra el acceso de los particulares a una administración de justicia con las características de prontitud y expedites, teniendo en cuenta que las partes tienen, dentro del proceso, los siguientes derechos fundamentales en ese aspecto: 1) *En primer lugar, que sus pretensiones y excepciones se diriman en el proceso;* 2) *Que ambas puedan o estén en posibilidad de obtener resolución favorable;* y, 3) *Que a través de los medios legales puedan resolver el problema sometido a la potestad del Juez.* Asimismo a efecto de tener la certeza de que el convenio judicial sometido a aprobación, reúne la forma precisada por la ley procesal, y emitir la resolución judicial procedente que vincule y obligue a todas las partes del proceso, resulta procedente examinar el convenio celebrado por las partes intervinientes, sometido a la potestad de esta autoridad, con el fin de dar por concluida la controversia. Apoya en lo conducente el siguiente criterio jurisprudencial:

"CONVENIO ENTRE PARTES EN EL JUICIO CIVIL. AL TENER LA CATEGORÍA DE COSA JUZGADA NO ES IMPUGNABLE, PUES SU APROBACIÓN POR EL JUZGADOR SÓLO TIENE EFECTOS PROCESALES DE LA EXPRESIÓN DE LA VOLUNTAD DE AQUÉLLAS. *La aprobación por el juzgador, de un convenio entre el actor y el demandado en un juicio civil no es impugnabile, porque no implica una decisión jurisdiccional que pueda ser cuestionada por aquéllos, toda vez que se trata de la simple aprobación, con efectos procesales, de la expresión de voluntad de los litigantes, a la que se le da eficacia y autoridad de cosa juzgada, pues justamente ésa fue la pretensión de*



PODER JUDICIAL

35

"2021, Año de La Independencia"
Juicio: Especial Hipotecario
Expediente N°. 122/2021-3
Aprobación de convenio Judicial

aquéllos y así lo solicitaron a la autoridad judicial; considerar lo contrario, implicaría violentar la naturaleza de la cosa juzgada."¹⁵

“CONTRATOS. TEORÍA DE LA PREEMINENCIA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN AQUÉLLOS. De la interpretación del artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, se desprenden dos hipótesis que deben aplicarse a los contratos para determinar su alcance jurídico, como son la literalidad de sus cláusulas y la intención de los contratantes. Sin embargo, del segundo párrafo se advierte el contenido de la denominada teoría de la preeminencia de la voluntad de los contratantes, que se ubica sobre la expresión material y que atiende a factores objetivos con independencia de la intención de los interesados, la cual, se deduce de la conducta desplegada por las partes contratantes antes, durante y en la fase de ejecución del contrato. En consecuencia, del caudal probatorio ofrecido por las partes, deben considerarse los elementos extrínsecos al contrato para desentrañar la verdadera intención de las partes, la que es preeminente al contenido literal de aquél.”¹⁶

“CONTRATOS, VOLUNTAD DE LAS PARTES EN LOS. Si bien es verdad que la voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos, también lo es que dicho principio tiene dos limitaciones forzosas, ineludibles: la primera, que se deriva del interés público que está por encima de la voluntad individual, y la segunda de la técnica jurídica, sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes.”¹⁷

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. SU RELACIÓN CON LOS FORMALISMOS PROCESALES. El artículo 17, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece para los órganos jurisdiccionales la obligación de "privilegiar la solución del conflicto" por sobre los "formalismos procesales", con miras a lograr la tutela judicial efectiva. Este deber impuesto a los tribunales tiene como límite los derechos de las partes durante el proceso. El primero de ellos es el de igualdad procesal; esto es, las mismas oportunidades para exponer sus pretensiones y excepciones, para probar los hechos en que las fundamenten y para expresar sus alegatos. El segundo, es el de debido proceso; es decir, el respeto a las "formalidades esenciales del procedimiento" (que consisten en la notificación del inicio del procedimiento y de sus consecuencias; la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas; la posibilidad de formular alegatos, y la certeza de que el litigio será decidido con una resolución que dirima las cuestiones debatidas), así como otros derechos procesales que derivan de principios aceptados constitucionalmente, como los de presunción de inocencia, non bis in idem, contradicción, de preclusión, de eventualidad, de inmediación, de concentración, de publicidad, etcétera. Atento a lo anterior, debe considerarse que los formalismos tienen como razón de ser garantizar tres cosas: 1) la buena fe de las partes durante el proceso; 2) la no arbitrariedad de los Jueces; y, 3) la seguridad jurídica (en el sentido de predictibilidad). En este sentido, no se trata de obviar indiscriminada o irreflexivamente las formas que previene el orden jurídico, por considerarlas obstáculos a la justicia, sino de comprender cuál es su función y si ella puede ser cumplida sin menoscabo de la sustancia del litigio. Así, el artículo 17 aludido, es sólo una de las normas – directrices, principios y reglas– a las que deben apegarse los tribunales, y éstos tienen que ajustar su actuación a todas.¹⁸

¹⁵ Décima Época Reg. 2008284 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 14 Enero 2015 T. III Mat. Común Civil Tesis IX.10.11 C (10a.) Pág. 1885

¹⁶ Novena Época Reg. 174760 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV Julio 2006 Materia Civil Tesis I.6o.C.402 C Pág. 1177

¹⁷ Quinta Época Reg. 362802 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XXXV Materia Civil Pág. 1237

¹⁸ Reg. 2019394 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Constitucional, Común Tesis: I.14o.T. J/3 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Feb/2019, Tomo II, pág. 2478 Jurisprudencia Reg. 2016171 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Constitucional, Común Tesis: (IV Región)2o.13 K (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 51, Febrero de

Ahora bien, en razón de que el convenio de 28 veintiocho de junio del año 2021 dos mil veintiuno, que se ha transcrito en el presente Considerando, del cual se advierte la SUBSISTENCIA DE HIPOTECA, sobre EL INMUEBLE identificado como casa número cinco (5) del condominio horizontal sin nombre, ubicado en el fraccionamiento residencial del Club de Golf los Tabachines, en Cuernavaca, Morelos, identificado catastralmente con la clave número “- - - - -”, cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Inmueble registrado en el número de folio electrónico inmobiliario de fecha de inscripción 07 siete de noviembre de 2012 dos mil doce. Hipoteca Inscrita de fecha 12 doce de febrero de 2013 dos mil trece, y una vez efectuado el análisis correspondiente, es de concluirse que el mismo no contiene cláusulas contrarias a la moral, ni a las buenas costumbres ni le es contrario a las partes contendientes en sus derechos, celebrado por una parte, por la Licenciada en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y por la otra , parte

2018, Tomo III, pág. 1524 Aislada PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO FRENTE A FORMALISMOS PROCEDIMENTALES Y SOLUCIONES DE FONDO DE LOS CONFLICTOS. ÉSTAS DEBEN PRIVILEGIARSE FRENTE A AQUELLOS, SIEMPRE QUE NO SE AFECTE LA IGUALDAD DE LAS PARTES, EL DEBIDO PROCESO U OTROS DERECHOS. Durante mucho tiempo fue motivo de crítica para los tribunales de amparo que las sentencias protectoras se concedieran por aspectos formales o procedimentales y no por temas de fondo; lo cual motivó que mediante la expedición de la nueva Ley de Amparo (publicada en el Diario Oficial de la Federación el dos de abril de dos mil trece), se estableciera en su artículo 189 que los órganos jurisdiccionales de amparo procederían al estudio de los conceptos de violación atendiendo a su prelación lógica, pero privilegiando en todo momento el principio de mayor beneficio; y fue en ese contexto que por reforma al precepto 17 de la Constitución General de la República publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017, se adicionó a dicho dispositivo un tercer párrafo, en el que se puntualizó "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.". Por tanto, acorde con esa aspiración social y en estricto acatamiento a los artículos citados, en los juicios o en los procedimientos relativos, todas las autoridades deben privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales, con la única limitante de que no se afecte la igualdad de las partes, el debido proceso u otros derechos.



PODER JUDICIAL

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

demandada, en su carácter de deudora principal, y tomando en consideración que la voluntad de las partes es la suprema ley en los contratos y los convenios, y en la especie se traduce en la manifestación clara de la voluntad de las partes, **formando el mismo parte integral del presente fallo**, y en la especie se traduce en la manifestación clara de la voluntad de solucionar el presente asunto mediante una amigable composición, luego entonces, la suscrita juzgadora, considera que debe aprobarse¹⁹ el mismo en todas sus partes, debiendo las partes estar y pasar por él en todo lugar y tiempo, debiendo elevarse el mismo a la categoría de cosa juzgada, en términos de lo dispuesto por el artículo 510 del Código Procesal Civil, en vigor de aplicación supletoria al Código de Comercio; ello en estricta observancia con lo consignado por los artículos **1668, 1692, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704 y 1706**²⁰ del Código Civil vigente en la Entidad.

TRANSACCIÓN, CONTRATO DE. TIENE CALIDAD DE COSA JUZGADA Y ES PROCEDENTE SU EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO. *El artículo 2944 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que por transacción debe entenderse el contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura; por su*

¹⁹ Aprobación, con efectos procesales, de la expresión de voluntad de los litigantes, a la que se le da eficacia y autoridad de cosa juzgada, pues justamente ésa fue la pretensión de aquéllos y así lo solicitaron a la autoridad judicial.

²⁰ "ARTICULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos." "Artículo 1692.- LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley." "Artículo 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. -Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas." "Artículo 1701.- GENERALIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar." "Artículo 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos." "Artículo 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas." "Artículo 1704.- INTERPRETACION DE LAS PALABRAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS. Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato." "Artículo 1706.- INTERPRETACION CONFORME A CIRCUNSTANCIAS ACCIDENTALES DEL CONTRATO. Cuando fuere absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuere onerosa se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses. -Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda establecerse cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será inexistente."

parte, el diverso artículo 2953 del referido Código Civil previene que la transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Ahora bien, al ser esencial que este tipo de contrato sea bilateral, como consecuencia necesaria de la reciprocidad de concesiones que se hacen las partes, lo que supone la existencia o incertidumbre de un derecho dudoso, de un derecho discutido o susceptible de serlo, y que origine obligaciones de dar, hacer o no hacer que correlativamente se imponen los contratantes, pues precisamente su objeto es el de realizar un fin de comprobación jurídica, esto es, de establecer la certeza en el alcance, naturaleza, cuantía, validez y exigibilidad de derechos, cuando se celebra, las personas que en dicho contrato intervienen están obligadas a lo expresamente pactado. Es por lo anterior que lo establecido en los artículos 500 y 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando previenen, el primero, que la vía de apremio procede a instancia de parte cuando se trate de la ejecución de una sentencia y, el segundo, que todo lo dispuesto en relación con la sentencia comprende los convenios judiciales y las transacciones, las cuales deberán ser de aquellas que ponen fin a una controversia presente o previenen una futura, controversia que forzosa y necesariamente debe existir, es aplicable al contrato de transacción, pues reúne las condiciones apuntadas, y ante ello es claro que puede exigirse su cumplimiento en la vía de apremio. Contradicción de tesis 79/98. Entre las sustentadas por el Segundo y Quinto Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Antonio Espinoza Rangel²¹.

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.²²

CONVENIOS ELEVADOS A LA CATEGORÍA DE SENTENCIA EJECUTORIA, FIRMEZA DE LOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).

En términos del artículo 2834, del Código Civil para el Estado de Coahuila "La transacción tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada"; a su vez, los diversos artículos 500 y 501 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa disponen la procedencia de la vía de apremio respecto de la ejecución de una sentencia o convenio celebrado en juicio. Con base en lo anterior, debe concluirse que los convenios judiciales con los que las partes concluyen una controversia son equiparados por el derecho sustantivo y por el procesal a las sentencias ejecutorias, siempre y cuando hayan sido judicialmente aprobados y elevados a esa categoría. Así, no es dable al juzgador pronunciar resolución cuando exista convenio judicial elevado a la categoría de sentencia ejecutoria, pues resulta que técnicamente ya existe sentencia en el procedimiento,

²¹ Novena Época No. Reg. 190243 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIII, Feb/2001 Civil Tesis: 1a./J. 41/2000 Pág. 55

²² Tesis de jurisprudencia 41/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintinueve de noviembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Octava Época Civil Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación Tomo: VII, Oct/1991 Pág. 156



PODER JUDICIAL

de suerte que la segunda resolución que se dicte en el mismo, sin lugar a dudas, resulta conculcatoria de las garantías de legalidad y seguridad jurídica que tutelan los artículos 14 y 16 de la norma fundamental. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO. Amparo directo 496/94. Amparo Castillo de Llanas. 23 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez Olmedo. Secretaria: Leticia R. Celis Saucedo.²³

Examinado que fue, se aprueba en todas y cada una de sus partes, el convenio celebrado por una parte, por la Licenciada [REDACTED] en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y por la otra [REDACTED], parte demandada, en su carácter de deudora principal, exhibido mediante escrito registrado bajo el número de cuenta 3909, de fecha 28 veintiocho de junio del año 2021 dos mil veintiuno, ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha 12 doce de julio de 2021 dos mil veintiuno, por la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y por la Licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderada Legal de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; homologando esta declaración a la categoría de sentencia, así mismo se manda a las partes a estar y pasar por él en todo lugar y tiempo, elevándose el mismo a la categoría de cosa juzgada.

Por otra parte, con el fin de no violentar los derechos de la parte demandada²⁴ se ordena notificarlo

²³ Octava Época Civil Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación Tomo: XV, Feb/1995 Tesis: VIII.2o.73 C Pág. 144

²⁴ La aplicación de las garantías judiciales no se limita a los recursos judiciales en sentido estricto, "sino al conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales" a efecto de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier tipo de acto del Estado que

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

de manera personal en el domicilio de la misma.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1084, 1322, 1324, 1325, 1327 del Código de Comercio; así como dispositivos 18, 96 Fracción IV, 101, 104, 105, 106, 371, 504, 510 Fracción IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, de aplicación supletoria al Código de la Materia, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía intentada es procedente, en términos del Considerando **I** (uno romano), del presente fallo.

SEGUNDO. Queda debidamente acreditada la legitimación de la actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** representada por la Licenciada [REDACTED], parte demandada, por las razones expuestas en el Considerando **II** (dos romano) de la presente resolución.

TERCERO. Se aprueba total y definitivamente el convenio celebrado el 28 veintiocho de junio del año 2021 dos mil veintiuno, el cual se encuentra debidamente ratificado, por **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** representada por la Licenciada [REDACTED] y

pueda afectarles, es decir, cualquier actuación u omisión de los órganos estatales dentro de un proceso, sea administrativo sancionatorio o jurisdiccional, debe respetar el debido proceso legal, la autoridad de que se trate, de oficio, debe cerciorarse si el trabajador comprende el alcance del acto jurídico que está celebrando, ello para garantizar un efectivo acceso a la justicia, aun cuando no se esté en presencia de un proceso contencioso propiamente dicho, porque finalmente se trata de la ratificación de un convenio, por lo que, en lo conducente, debe observarse el debido proceso en lo que atañe a las reglas que lo regulan.



PODER JUDICIAL

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

██████████, parte demandada, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; formando el mismo parte integral del presente fallo, homologando esta declaración a la categoría de sentencia ejecutoriada, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar, elevándose el mismo a la categoría de cosa juzgada, en términos del Considerando **III** (tres romano) de este fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos por ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCÍA ÁLVAREZ GARCÍA**, con quien legalmente actúa y da fe.

MTBT/asls* mlb