



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; nueve de Agosto de dos mil veintiuno.

CUMPLIMIENTO DE AMPARO

VISTOS nuevamente para resolver sobre la **APROBACIÓN DE CONVENIO**, en los autos del expediente número **270/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por *****, por conducto de su Apoderada Legal, en contra de *****, Segunda Secretaria, y ahora para el efecto de dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo de **treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno**, dictada por el Juzgado Séptimo de Distrito en el Estado, en los autos del juicio de amparo número **280/2020-C**; y,

A N T E C E D E N T E S:

1.- El trece de agosto de dos mil diecinueve, se emitió sentencia definitiva en el que se resolvió lo siguiente:

“...**PRIMERO:** Es procedente la vía Especial Hipotecaria promovida por la Apoderada Legal de *****, contra *****, en su carácter de acreditada y garante hipotecario, quien no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

SEGUNDO: Se condena a *****, en su carácter de acreditada y garante hipotecario, a pagar la cantidad de **\$2,863,863.07 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 07/100 M.N.)**, por concepto de **SALDO DE CAPITAL**, derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, numerario relativo al **Capital exigible y Vencido** adeudado al **treinta y uno de marzo de dos mil diecinueve**.

TERCERO: Asimismo, se le condena a la demandada, en su carácter de acreditada y garante hipotecario, al pago de **INTERESES ORDINARIOS**, a razón de una tasa anual del nueve por ciento, previa liquidación que se formule con las bases para proceder a su liquidez, tal y como quedó

estipulado en la cláusula quinta del documento base; así como al pago de **INTERESES MORATORIOS**, al nueve por ciento anual, previa liquidación que se formule con las bases para proceder a su liquidez, debiéndose considerar en su oportunidad los pagos realizados por la demandada.

CUARTO: Resulta procedente la pretensión marcada con el inciso a, consistente en el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO**, exhibido como documento base de la acción, ya que en su cláusula **décima segunda** se desprende que la HIPOTECARIA podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de LA PARTE ACREDITADA sin necesidad de previo aviso, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en este contrato y en cualquiera de los siguientes casos: **A)** Si “EL ACREDITADO” deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito..., en efecto, la parte actora dentro de la prestación marcada como inciso A de su demanda manifestó a la letra lo siguiente: “...*en virtud del incumplimiento...*”; motivo por el cual se actualiza la causal de **VENCIMIENTO ANTICIPADO** estipulado en la **cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato de crédito**.

QUINTO: Por cuanto a la prestación marcada como inciso e, la misma es una consecuencia prevista por la ley una vez obtenido sentencia favorable al actor, lo que sucede en el presente asunto.

SEXTO: En virtud que la presente resolución es adversa a la parte demandada, en su carácter de acreditada y garante hipotecario, se le condena al pago de gastos y costas originadas en esta Instancia.”

Resolución que mediante acuerdo de veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, se declaró que había causado ejecutoria por ministerio de ley.

2.- Por auto de veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora iniciando la etapa de ejecución de la sentencia emitida en el presente juicio.

3.- Sin embargo, mediante acuerdo de treinta de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo a las partes exhibiendo convenio a efecto de dar por terminada la actual contienda; por tanto, se les requirió para que ratificaran el mismo, y una vez hecho lo anterior se resolvería al respecto,



PODER JUDICIAL

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

ratificación que fue realizada el treinta de septiembre del dos mil diecinueve, consecuentemente, en auto de la misma data, se ordenó turnar los autos para resolver sobre la aprobación del convenio celebrado por las partes.

4.- El cuatro de octubre de dos mil diecinueve, se dictó resolución respecto a la aprobación del convenio en el que se resolvió lo siguiente:

“...**PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto.

SEGUNDO: Se aprueba el convenio celebrado por ***** por conducto de su Apoderada Legal y ***** , por conducto de su Apoderado Legal ***** , con excepción de los párrafos contenidos en la **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA**; así como la **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**, en lo relativo al domicilio de la parte demandada, por las razones y fundamentos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: En consecuencia, por no contener el convenio en sus diversas cláusulas a las indicadas en el resolutivo que precede, disposiciones contrarias a la moral, al derecho, a las buenas costumbres, **se eleva dicho convenio a la categoría de una resolución con los alcances de cosa juzgada, debiendo pasar y estar por el en todo momento como una resolución debidamente ejecutoriada.**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

5.- Inconforme con dicha resolución la parte actora ***** , por conducto de su Apoderada para pleitos y cobranzas ***** , promovió demanda de amparo directo, por lo que por resolución de trece de febrero de dos mil veinte dictada en el expediente de amparo directo D-978/2019, el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Octavo Circuito, se declaró legalmente incompetente para conocer de la referida demanda de garantías, remitiéndola a la oficialía de partes común a los Juzgados de Distrito en el Estado de Morelos, quien la turno al Juzgado Séptimo de Distrito en el

Estado, la que se registró bajo el número **280/2020-C**, del índice de ese Juzgado, juicio de garantías que se resolvió por dicha autoridad federal mediante resolución dictada el **treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno, mediante la cual ordena REVOCAR** la resolución sujeta a revisión; y por lo tanto, determino en la misma que **la Justicia de la Unión AMPARABA Y PROTEGÍA** a *********, por conducto de su Apoderada para pleitos y cobranzas *********, contra el acto emitido por esta autoridad, consistente en la resolución dictada el **cuatro de octubre del dos mil diecinueve**, para el efecto de que esta autoridad actuara en los siguientes términos:

*“...a). Deje insubsistente la resolución dictada el **cuatro de octubre de dos mil diecinueve**, dentro del expediente **270/2019**; y*

*b) En su lugar, emita una nueva en la que a la luz de las consideraciones vertidas en la presente sentencia, establezca porqué el contenido de las cláusulas décima segunda y décima quinta del convenio celebrado por las partes, provoca desequilibrio o desigualdad entre ellas, tomando en consideración que en materia de contratos prevalece el principio de “autonomía de la voluntad” y que las citadas cláusulas son claras y revelan la intención de los contratantes; ello, atendiendo además a que los artículos citados en el fallo reclamado no son exactamente aplicables al caso, debiendo resolver observando los principios de congruencia y exhaustividad, y de manera **fundada** y **motivada** -con plenitud de jurisdicción- determine lo que en derecho proceda...”*

En ese sentido, y en estricto apego a dicha ejecutoria de amparo **se ordena dejar sin efecto legal alguno la sentencia reclamada dictada el cuatro de octubre del dos mil diecinueve**, y se traen los autos a la vista nuevamente



PODER JUDICIAL

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

para resolver en definitiva los autos del expediente número **270/2019**, relativo a la **APROBACIÓN DE CONVENIO**, en los autos del expediente número **270/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** , por conducto de su Apoderada Legal, en contra de ***** , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y ahora se emite resolución correspondiente en acatamiento a la ejecutoria de mérito al tenor del siguiente:

CONSIDERANDOS:

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

II. En principio y toda vez que mediante resolución emitida el trece de agosto de dos mil diecinueve, se ha analizado cada uno de los presupuestos procesales del juicio, hacen innecesario su estudio de nueva cuenta, por ello, se procede a establecer el marco jurídico sobre el cual habrá de resolverse el presente asunto.

El artículo **1668** del Código Civil para el Estado de Morelos, vigente, establece:

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

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

“Artículo 2427.- NOCIÓN LEGAL DE TRANSACCIÓN. La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura”.

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

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

En este orden de ideas, de autos se advierte que mediante escrito de cuenta 10,983 de treinta de septiembre de dos mil diecinueve, las partes en el presente juicio ***** por conducto de su Apoderada Legal y ***** , por conducto de su apoderado legal, celebraron convenio judicial para dar por terminada la contienda en este asunto; mismo que es al tenor siguientes:

“...CLÁUSULAS:

PRIMERA. “**LA PARTE DEMANDADA**” manifiesta 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 26 de septiembre de 2019, por concepto de saldo insoluto del crédito a que se ha hecho referencia en el antecedente segundo de este instrumento, los siguientes importes:

SALDO NO VENCIDO	\$2´987,583.84
IMPORTE MENSUALIDADES VENCIDAS	\$309,827.85
SALDO TOTAL ADEUDADO	\$3´297,411.69

SEGUNDA.- “**LA PARTE DEMANDADA**” incumplió con el pago de las mensualidades a que está obligada en los términos pactados en los contratos identificados en el Antecedente Segundo de este instrumento, a partir del mes de Diciembre de 2018, toda vez que dejó de pagar las mensualidades de diciembre de 2018 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019 las cuales a la fecha en su totalidad ascienden a la cantidad de \$309,827.85 (TRESCIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 85/100 M.N.) por lo cual “**LA PARTE DEMANDADA**” propuso a “**LA PARTE ACTORA**” a partir del día 26 de septiembre de 2019, ponerse al corriente.



PODER JUDICIAL

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

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

TERCERA.- EXTINCIÓN DE PROGRAMAS DE APOYO.- "LA PARTE DEMANDADA" y "LA PARTE ACTORA", en este acto convienen expresamente en dar por extinguidos y dejar sin efecto legal alguno cualquier beneficio o apoyo que hubiere recibido "LA PARTE DEMANDADA" de "LA PARTE ACTORA", para que se mantuviera al corriente en el pago de sus obligaciones, a partir de la fecha de la celebración del presente instrumento; por lo que cualquier esquema de apoyo que se hubiere dado o celebrado con anterioridad a la celebración de este acto jurídico, queda sin efectos.

CUARTA.- En este acto, con el propósito de poner al corriente el crédito en el pago de las mensualidades vencidas y no pagadas *****, conviene en aceptar el pago que realiza "LA PARTE DEMANDADA" por la cantidad de \$309,827.82 (TRESCIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 82/100 M.N.).

Para la ACREDITACIÓN del CAPITAL VIGENTE, basta con la PANTALLA DE ADEUDO denominado ***** que exhiba la PARTE ACTORA con su escrito de denuncia de incumplimiento.

QUINTA.- Por lo anterior, el importe total del adeudo reconocido a cargo de "LA PARTE DEMANDADA" queda en un total de \$2'987,583.84 (DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 84/100 M.N.)

En virtud de lo anterior, el crédito hipotecario a cargo de "LA PARTE DEMANDADA" queda al corriente al mes de SEPTIEMBRE de 2019, por lo que ésta deberá continuar pagando su crédito hipotecario a "LA PARTE ACTORA", a partir del mes de octubre de 2019.

SEXTA.- PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES. "LA PARTE DEMANDADA" se obliga a pagar a "LA PARTE ACTORA" el saldo reconocido, sin necesidad de previo cobro ni recordatorio alguno, así como los intereses que se devenguen en los términos de "EL CONTRATO"

SEPTIMA.- PAGOS Y TASAS.- "LA PARTE DEMANDADA" se obliga a pagar a "LA PARTE ACTORA" el adeudo reconocido, estipulado en el presente convenio, de la siguiente forma:

- a) El saldo reconocido en este instrumento; mediante Pagos Mensuales que se realizarán, en los términos pactados en el "EL CONTRATO", la cual se tiene aquí

por reproducida conforme a su letra; a partir del último día hábil calendario, del mes correspondiente a la fecha de suscripción del presente instrumento.

- b) El saldo reconocido, causara Intereses Ordinarios y las cantidades vencidas y no pagadas, causaran a su vez Intereses Moratorios, en los términos pactados en el “EL CONTRATO” las cuales deberán tenerse aquí por insertadas en obvio de repeticiones; con independencia de que en el segundo de los casos se actualice la condición resolutoria y por lo tanto se deja sin efectos la quita otorgada.

OCTAVA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PLAZO.- además de los casos en que la ley así lo ordene y de las causas de terminación anticipada del plazo establecidas en “EL CONTRATO” “LA PARTE ACTORA” podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo reconocido en este instrumento y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de este convenio si “LA PARTE DEMANDADA” no pagare uno o más de los pagos a que se obliga en este convenio o en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el mismo por parte de “LA PARTE DEMANDADA”.

NOVENA.- lugar de pago. Todos los pagos que “LA PARTE DEMANDADA” deba realizar con motivo de este instrumento, deberán efectuarse en el domicilio de “LA PARTE ACTORA”, ubicado en *****. Sin perjuicio de lo anterior, “LA PARTE DEMANDADA” podrá realizar sus pagos en cualquiera de las sucursales de “*****”.

“LA PARTE DEMANDADA” podrá realizar los pagos de la siguiente forma:

- 1.- En efectivo y cheque a cargo de “*****” el pago que se acreditara el mismo día en que sean recibidos.
- 2.- Cheques “salvo buen cobro” a cargo de otra Institución de Crédito, el pago será acreditado a más tardar el día hábil siguiente si el cargos se hace antes de las 16:00 horas, o más tardar el segundo día hábil siguiente si el pago se hace después de las 16:00 horas.
- 3.- Medios electrónicos; si se realiza por medio del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancario (SPEI), se acreditará el mismo día en que se realice la transferencia, ii) Por medio de transferencia electrónica, se acreditará al día siguiente.
- 4.- En caso de que LA PARTE DEMANDADA convenga con “LA PARTE ACTORA” que dicho pago se realice mediante la domiciliación con cargo a una cuenta de depósito o de ahorro, LA PARTE DEMANDADA deberá otorgar su autorización en un documento distinto al presente convenio y se acreditará el mismo día hábil del mes correspondiente a cada uno de los pagos.

“LA PARTE DEMANDADA” autoriza y faculta expresa e irrevocablemente a “LA PARTE ACTORA” para cargar, en



PODER JUDICIAL

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

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 ***** , 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 ***** , de cualquier responsabilidad que pretendiera imputársele o exigírsele como consecuencia de realizar los cargos que le autorizan efectuar.

DECIMA.- 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, bastara con la notificación por escrito que “LA PARTE ACTORA” dirija a “LA PARTE DEMANDADA” o en su caso que el o los cesionarios realizaren. En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca y de “EL CONTRATO” y en su caso de los convenios que se hubieren celebrado a favor del acreedor original, es decir, de “LA PARTE ACTORA” se considerara hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta.

DECIMA PRIMERA.- SUBSISTENCIA DE HIPOTECA. La demandada ***** , actuando por conducto de su Apoderado Legal, 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 LA CASA HABITACIÓN identificada como ***** , también identificado como ***** , y construcciones en el existentes con la superficie, medidas y linderos quedaron descritas en la escritura pública número ***** , de fecha ***** , pasada ante la del Licenciado ***** , Notario Público número 10 del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo folio electrónico inmobiliario ***** de fecha ***** , 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 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 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 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 de capital y de todas las prestaciones e intereses, aunque estos 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 tomara razón especial en el Registro Público de la Propiedad respectivo, si “LA PARTE ACTORA” solicitare se gire oficio correspondiente.

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

La garantía antes constituida y ratificada permanecerá como tal mientras a “LA PARTE ACTORA” no le 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” PRORROGA EL PLAZO, por 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, mismo que manifiesta conocer a la letra, por lo que resulta innecesaria su transcripción literal.

DECIMA SEGUNDA.- EJECUCIÓN DEL CONVENIO.- serán causas de ejecución del presente convenio judicial las siguientes:

1. La falta de uno o más pagos mensuales, de intereses o de cualquier concepto.
2. Si se comprueba que los datos proporcionados en la información o en los documentos presentados por la



PODER JUDICIAL

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

- parte demandada para la celebración de este instrumento son falsos, además de la responsabilidad penal en que incurra.
3. Si existe en el Registro Público de la Propiedad 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".
 4. Si el INMUEBLE que constituye la hipoteca fuere objeto de embargo, limitación, afectación o gravamen, decretado por cualquier autoridad.
 5. Si "LA PARTE DEMANDADA" deja de pagar cualquier impuesto, derecho o contribución relacionados con "EL INMUEBLE" materia de la garantía.
 6. Si "LA PARTE DEMANDADA" arrienda, otorga en comodato o por cualquier otro medio permite el uso y goce de "EL INMUEBLE" sin autorización expresa y por escrito de "LA PARTE ACTORA".
 7. El incumplimiento por "LA PARTE DEMANDADA" a cualquiera de las cláusulas o estipulaciones contenidas en "EL CONTRATO" o el presente CONVENIO JUDICIAL.

En caso de actualizarse de estos supuestos LA PARTE DEMANDADA y LA PARTE ACTORA están de acuerdo en que se proceda a la ejecución del presente convenio judicial, Al efecto, bastara que LA PARTE ACTORA informe con un simple escrito al Juez de los Autos sobre el incumplimiento de LA PARTE DEMANDADA, señalando los montos adeudados y conceptos. El juez de los Autos dará vista a LA PARTE DEMANDADA por el termino de TRES DÍAS para que acredite fehacientemente el cumplimiento de los pagos pactados en el presente convenio y en caso de no hacerlo, se ordenara el remate del inmueble dado en garantía hipotecaria, conforme a lo establecido por la Ley.

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, 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.

Por lo anterior, y para el remate judicial del inmueble, las partes convienen desde este momento en designar a un solo perito valuador, el cual será designado y elegido por la parte actora, quedado conforme la parte demandada con el perito designado por la actora y con el avalúo que el rinda así como 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.

DECIMA TERCERA.- ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONVENIO. “LA PARTE DEMANDADA” y “LA PARTE ACTORA” convienen en aceptar el contenido íntegro de este instrumento, así como el alcance legal del mismo por lo que manifiestan que no se encuentra afectado de error, dolo, mala fe, lesión o violencia, y en consecuencia solicitan sea aprobado en todos sus términos, ordenándose a estar y pasar por el 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.

DECIMA CUARTA.- DE LAS COSTAS Y GASTOS JUDICIALES. En términos del artículo 711 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, disposición que al efecto establece:

“ARTICULO 711.- Gastos y costas en la ejecución. Todos los gastos y costas que se originen en la ejecución de una sentencia, serán a cargo del que fuera condenado en ella...”

La parte demandada está de acuerdo que en caso de ejecución del presente convenio serán a su cargo los **gastos judiciales como extrajudiciales** y costas que se generen, los cuales se calcularán conforme a la ley del arancel para la abogacía del Estado de Morelos, **por lo que ambas partes solicitamos que al aprobarse el convenio, su Señoría se pronuncie en este sentido.**

DECIMA QUINTA.- DOMICILIOS. Las partes señalan como domicilios para recibir notificaciones y emplazamiento los siguientes:

LA PARTE DEMANDADA: Los *****, incluyendo el auto o sentencia que apruebe el presente convenio, cuando se inicie 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 de convenio, en incidentes de liquidación o cualquier incidente, sentencias, etc...** dentro del presente juicio se practicaran por estrados que se fijan en este H. Juzgado.

LA PARTE ACTORA: el ubicado en *****.

Los avisos, notificaciones, emplazamientos y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los lugares indicados, surtirán plenos efectos legales.



PODER JUDICIAL

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

DÉCIMA SEXTA.- GASTOS DE COBRANZA.-“LA PARTE DEMANDADA” queda obligado a pagar a LA PARTE ACTORA los gastos que este 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.

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

DECIMA SEPTIMA.- MANIFESTACIÓN DE LA 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 relativos de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana.

DECIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente CONVENIO JUDICIAL las partes se someten a la jurisdicción del Juez ante quien se tramita el juicio al que se comparece renunciando al fuero diverso que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros....”

Ahora bien, tomando en cuenta los derechos procesales que tienen las partes para dar por terminada la presente controversia, mismos que realizaron convenio conciliatorio, cuya validez conlleva a finalizar la controversia judicial en la etapa de ejecución de sentencia, teniendo la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada, esto con base a lo señalado por el artículo 2436 Código Civil vigente en el Estado, sin que pase en primer lugar, inadvertido para la suscrita Juzgadora que, dentro de autos existe sentencia definitiva dictada el trece de agosto dos mil diecinueve, misma que causó ejecutoria el veintiséis de agosto de la citada anualidad, por lo que si bien, no se encuentra objeto de la litis por resolver; sin embargo, las partes en el presente convenio, ratifican su postura de dar por terminada la presente contienda, por lo que, analizado el convenio que celebran las partes en el presente, a criterio de la que resuelve, considera que debe tenerse presente que los artículos 1700, 1701 y 1702 del Código Civil del Estado de Morelos, disponen lo siguiente:

“ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TÉRMINOS 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.*

“ARTICULO 1701.- GENERALIDAD DE LOS TÉRMINOS 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.”*

“ARTICULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDÓNEO DE LAS CLAUSULAS. *Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.”*

De los artículos referidos se desprende que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la



PODER JUDICIAL

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

intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas; que no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar; y si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.

Por lo que se advierte del contenido de las cláusulas pactadas por las partes que son sujetas a aprobación, que son claras, y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes. Asimismo, debe tenerse presente que en materia de contratos, la voluntad de las partes es la suprema ley que se traduce en una libertad contractual, que suele darse en dos aspectos, el externo y el interno, también denominado este último por la doctrina como "autonomía de la voluntad", en donde el primero es la facultad de decidir si se celebra o no el contrato y, el segundo, es la posibilidad de establecer el contenido del acuerdo de voluntades, esto es, el derecho y las obligaciones de cada una de las partes; es decir, las partes de una relación jurídica son libres para gestionar su propio interés y regular sus relaciones, sin injerencias externas, a menos que se vulnere el principio de igualdad.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 219, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo I, de Diciembre de 2014, Décima Época, que la letra dispone:

“AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD. ES UN PRINCIPIO DE RANGO CONSTITUCIONAL. A consideración de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el principio de autonomía de la voluntad goza de rango constitucional y no debe ser reconducido a un simple principio que rige el derecho civil. Así las cosas, el respeto del individuo como persona requiere el respeto de su

autodeterminación individual, por lo que si no existe libertad del individuo para estructurar sus relaciones jurídicas de acuerdo con sus deseos, no se respeta la autodeterminación de ese sujeto. Aunado a lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad tiene reflejo en el derecho de propiedad y en la libertad de contratación, la cual también es un elemento central del libre desarrollo de la personalidad, y en cuya virtud las partes de una relación jurídica son libres para gestionar su propio interés y regular sus relaciones, sin injerencias externas.”

Finalmente, y en virtud que, las partes han manifestado su voluntad de realizar convenio en este asunto, por lo tanto, y toda vez que el mismo, al no contener condiciones contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni al derecho y, tomando en consideración que en tratándose de convenios o contratos la voluntad de las partes es la suprema ley en los mismos; en este orden de ideas, **es procedente aprobar dicho convenio.**

Sirve para reforzar lo anterior las siguientes, la primera de ellas, consultable con el número de registro 2008284, de la Décima Época, a instancias de Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 14, Enero de 2015, Tomo III, Tesis IX, 1o. 11 C (10a). Página 1885, en Materia Civil.

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

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.



PODER JUDICIAL

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

Amparo directo 575/2014. María Lilia Rocha Tapia. 16 de octubre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: F. Guillermo Baltazar Alvear. Secretario: Guillermo Salazar Trejo.

Esta tesis se publicó el viernes 23 de enero de 2015 a las 9:00 horas en el Semanario Judicial de la Federación.”

Así como la siguiente Tesis, consultable con el número de registro 200895, de la Novena Época, a instancias de Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Tomo IV, de Noviembre de 1996, Tesis *XVII.2o.10 C* , Página 410, en Materia Civil.

“CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCIÓN. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA.

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 202/96. Dulces Nombres Fierro Erivez. 12 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretario: Jorge Luis Olivares López.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1668, 2427, 2428, 2436 del Código Civil, 91, 105, 106 y 510 fracción III del Código Procesal Civil ambos para el Estado de Morelos, y se,

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto.

SEGUNDO: Se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio celebrado por ***** por conducto de su Apoderada Legal y ***** , por conducto de su Apoderado Legal *****.

TERCERO: En consecuencia, por no contener el convenio en sus diversas cláusulas a las indicadas en el resolutivo que precede, disposiciones contrarias a la moral, al derecho, a las buenas costumbres, **se eleva dicho convenio a la categoría de una resolución con los alcances de cosa juzgada, debiendo pasar y estar por el en todo momento como una resolución debidamente ejecutoriada.**

CUARTO.- Por último, se ordena remitir **copia autorizada** de la presente resolución, a la Juez Séptimo de Distrito en el Estado de Morelos, a fin de hacer de su conocimiento que la ejecutoria de amparo de **treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno**, dictada en los autos del juicio de garantías número **280/2020-C**, **ha sido cumplida en sus términos**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **INDIRA NOELIA DE LA ROSA ARCOS**, con quien actúa y da fe.