



**Jiutepec, Morelos a nueve de diciembre de dos mil**

**PODER JUDICIAL veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva sobre la aprobación de convenio judicial en los autos del expediente número **257/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, y;

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el día nueve de agosto de dos mil veintiuno, los Licenciados **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, en su carácter de apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, demandaron en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditada y/o garante hipotecario, las prestaciones a que hacen referencia y manifestaron los hechos que se desprenden del libelo inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, anexaron los documentos relativos a la personalidad y base de la acción, invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso y ofrecieron pruebas.

2.- Por auto de fecha trece de agosto de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, toda vez que el crédito que se reclama consta en la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y el registro de las mismas, asimismo, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada con las copias simples exhibidas de la demanda, sus anexos y cédula hipotecaria, para que dentro del plazo de cinco días contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara

si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deban considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca; y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; de igual forma se le requirió para que al momento de contestar la demanda señalará domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efecto por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado; así mismo se ordenó girar oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para el efecto de inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; se le tuvo por designado como perito valuador de su parte al Ingeniero \*\*\*\*\*, mientras que por parte de este juzgado se nombró a \*\*\*\*\*, así mismo se requirió a la demandada para que designara perito de su parte con el apercibimiento que en caso omiso se le tendría por conforme con el emitido por el de este juzgado; en virtud de que del contrato hipotecario base de la acción se advierte que se encuentra un diverso acreedor siendo este el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) se mandó notificarle con la cedula hipotecaria, para que se presentara a deducir sus intereses; se tuvo por señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos que se indicó y por autorizados para los mismos términos a las personas mencionadas en el escrito de demanda.

3.- Por oficio número 2156 de fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se mandó inscribir la cedula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

4.- En acuerdo del diez de febrero de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 1516, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual se ordenó girar oficios a diversas instituciones públicas y privadas a efecto de localizar en sus registros el domicilio del demandado.

5.- Por cedula de notificación personal de fecha veinticuatro de



**PODER JUDICIAL**

abril de dos mil veintiuno, la Actuaría adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, emplazo y corrió traslado al demandado \*\*\*\*\* para que compareciera al juicio entablado en su contra.

6.- En fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, por comparecencia ante este juzgado, el Actuario adscrito emplazó y corrió traslado a la demandada \*\*\*\*\*, para que compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

7.- En acuerdo del veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 10138, suscrito por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos por medio del cual devolvió el exhorto girado por este juzgado. Se dio cuenta también con el escrito número 9693, suscrito por la apoderada legal del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en su carácter de diverso acreedor hipotecario en el presente asunto, previa certificación secretarial, se le tuvo por presentado en tiempo dando cumplimiento al requerimiento ordenado, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y con el escrito de cuenta se le dio vista a la demandada.

8.- En auto dictado el veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito registrado con número 10233, por medio del cual las partes contendientes exhiben convenio judicial con el propósito de dar por terminada la presente instancia, mismo que fue ratificado por sus suscriptores ante la presencia judicial el día de su presentación, con el mismo se mandó dar vista al diverso acreedor hipotecario Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

9.- Por acuerdo de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el oficio 2881 registrado con número 11463, enviado por la tercera secretaria de Acuerdos de este juzgado por medio del cual envía el escrito de cuenta número 11258, suscrito por el apoderado legal de la parte actora a la Segunda Secretaria de este

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

juzgado, por medio del cual y previa certificación secretarial se tuvo al diverso acreedor hipotecario por perdido su derecho para contestar la vista ordenada en autos respecto al convenio judicial celebrado por los contendientes, y por lo que por permitirlos el estado procesal de los autos, se ordenó turnarlos para resolver sobre la aprobación del convenio judicial exhibido, lo que se hace en este momento al tenor del siguiente:

## **CONSIDERANDO**

**I.- Competencia.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver respecto de la aprobación del convenio celebrado por las partes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 510 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece lo siguiente:

*"ARTICULO 510.- FORMAS DE SOLUCIÓN A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO*

*El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:*

*I.- La renuncia o desistimiento de la pretensión del actor, regulada por el Artículo 251 de este Código; impide la formulación de nueva demanda sobre la misma pretensión jurídica; y, el Juez dictará sentencia adoptando la solución dada por el demandante;*

*II.- Con el allanamiento total del demandado o del actor original a la reconvencción, se citará para sentencia, en la que se observará:*

*A. Si se tratare de sentencia de condena y la falta de cumplimiento de la obligación fuere imputable al demandado, a éste se le condenará al pago de los gastos y costas del juicio.*

*B. Cuando se trate de sentencias de condena y la falta de cumplimiento no fuere imputable al demandado o se deba de manera exclusiva a sus condiciones de carácter económico, el Juez podrá concederle un plazo de gracia para el cumplimiento del fallo que no excederá de seis meses, siempre que no impugne la sentencia de primera instancia. A su vez, el actor podrá solicitar el aseguramiento provisional de lo reclamado, al pasar la sentencia a firme, aunque se otorgará al deudor una reducción en las costas.*

*C. No obstante la admisión de las pretensiones del actor, la sentencia podrá ser desestimatoria, si ellas fueren contrarias a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres; o si el demandado negare pruebas o existieran graves, claras y precisas presunciones de que se trata de actos simulados o dolosos en perjuicio del demandado o de tercero.*

*D. Si apareciere que el demandado en todo momento estuvo dispuesto espontánea y voluntariamente al cumplimiento de lo pretendido por el actor y no dio lugar para la demanda o intervención judicial, el actor será condenado en costas procesales, aunque obtenga sentencia favorable.*

*E. No se tomará en cuenta el allanamiento cuando el negocio verse sobre derechos irrenunciables.*

*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;*

*IV.- Cuando las partes concurren a la audiencia de conciliación y depuración; y, después de oír las propuestas de solución llegaren a un convenio procesal, el Juez lo aprobará de plano si procede legalmente, como previene el Artículo*



**PODER JUDICIAL**

EXP. N° 257/2021-1  
Banco Mercantil del Norte BANORTE  
VS  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Aprobacion de Convenio Judicial**

*371 de este Código, homologando el convenio y como sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.”*

Lo anterior dado que conoce el juicio en primera instancia y sobre el cual las partes pactaron el convenio judicial materia de estudio en esta resolución.

**II.- Convenio.** El citado convenio celebrado por las partes, obra a fojas de la 260 a la 274 de los presentes autos, convenio que no se transcriben por no exigirlo el artículo 106 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que prevé los requisitos formales que deben contener las resoluciones dictadas, ni existir precepto alguno que establezca esa obligación, lo que tampoco infringe las disposiciones de la ley de la materia, en consecuencia se tienen por íntegramente reproducidos, como si a la letra se insertase tanto el contenido del convenio como la modificación correspondiente.

Lo anterior es así, porque la falta de transcripción del citado acuerdo de voluntades y la respectiva aclaración, no deja en estado de indefensión a las partes, pues son precisamente ellas quienes lo formularon amén de que obra precisamente en autos.

Además de lo anterior, al resolver sobre la procedencia de su aprobación, el juzgador debe examinar los términos y condiciones en que fue celebrado el convenio, en términos de los preceptos legales aplicables, lo cual pone en evidencia la intrascendencia en la transcripción literal del convenio.

**III.- Análisis del convenio. Marco jurídico aplicable.** Enseguida se procede al estudio del convenio celebrado por las partes en el presente asunto mediante el cual pretenden dar por terminado el juicio en que se actúa, así, como un primer aspecto, deben realizarse una serie de puntualizaciones respecto a la figura jurídica de la “transacción” materia de la presente aprobación. Así, se precisa que los procedimientos judiciales terminan, en la mayoría de las ocasiones, en principio mediante una resolución judicial que decide en el fondo la

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

cuestión principal deducida en el juicio, pero también pueden concluir mediante un acuerdo de voluntades, en el que se ponga fin a la controversia, celebrado ante el juzgador del conocimiento.

Así, este tipo de acuerdos, se encuentran expresamente regulados en el Código Civil del Estado con el nombre de "transacción" en los artículos 2427 a 2444, de los cuales conviene traer a colación dos que son los más importantes para el presente asunto:

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

*"ARTICULO 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 la cosa juzgada, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley."*

Derivado de la transcripción anterior puede inferirse que, el contrato de transacción es un acuerdo de voluntades con el objeto directo de terminar una controversia presente o futura, con el objeto indirecto de hacerse recíprocas concesiones. La transacción puede clasificarse como convenio judicial cuando es celebrada ante un órgano jurisdiccional. En el mismo sentido, la doctrina manifiesta que la forma apropiada para realizar la transacción sobre controversia presente, y la que ofrece mayores garantías, es la del convenio judicial, es decir, el acuerdo celebrado por las partes ante el juzgador para dar por terminado el proceso.

También debe resaltarse que el artículo 2436 del Código Civil del Estado otorga al convenio judicial el carácter para las partes de cosa juzgada, tal como si se tratara de una sentencia ejecutoriada.

**Legitimación.** Ahora bien, señalado lo anterior a manera de marco jurídico aplicable al presente asunto, debe procederse al estudio de la legitimación de los suscriptores del convenio, para establecer si están debidamente facultados para celebrar el aludido acuerdo de voluntades.

Al respecto, tenemos que la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el



**PODER JUDICIAL**

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

compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, en este sentido, se advierte que el convenio de mérito fue celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por su propio derecho y en ese sentido, con base en las constancias que integran el presente asunto, esta autoridad judicial considera que la legitimación de las partes suscriptoras del convenio judicial, quedó **plenamente acreditada**, ello en virtud que, por lo que se refiere a la parte actora, suscribió el convenio judicial de mérito por conducto de su apoderado \*\*\*\*\* , respectivamente, quien cuenta con facultades expresas de su poderdante para suscribir el convenio en análisis, lo anterior en términos de las documentales consistentes en copias certificadas de la escritura pública número \*\*\*\*\* , libro \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público número ciento cincuenta y uno del Distrito Federal ahora de la Ciudad de México; documental que por su carácter eminentemente público, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se le confiere valor probatorio pleno, quedando acreditado fehacientemente el carácter de apoderado legal del Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y por ende acreditada su legitimación procesal.

Por cuanto a la demandada \*\*\*\*\* , se considera acreditada su legitimación al suscribir por su propio derecho y directamente el convenio en análisis, sin que se advierta alguna limitante a su capacidad. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998.  
Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.*

**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.**

*Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad*

*procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.*

Ahora bien, una vez señalado lo anterior, este Juzgado considera que debe aprobarse lo pactado por las partes en el convenio de mérito, pues las cláusulas que conforman el mismo no contrarían normas morales, jurídicas ni las buenas costumbres.

Aunado a lo anterior, de autos se desprende la voluntad expresa de las partes, así como la libertad con la que se condujeron para la celebración del mismo, por tal motivo es, como se dijo, procedente la **aprobación del convenio**, ello en términos de lo dispuesto por el artículo 510 fracción III, del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, de aplicación supletoria al presente asunto, mismo que a la letra cita:

*"FORMAS DE SOLUCIÓN A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos: III. Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada."*

En tales consideraciones, se **APRUEBA**, sin perjuicio de terceros el convenio judicial celebrado entre la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\* y la demandada \*\*\*\*\*, porque no contiene cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; homologando esta declaración a la categoría de sentencia, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

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

**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*





**PODER JUDICIAL**

EXP. N° 257/2021-1  
Banco Mercantil del Norte BANORTE  
VS  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Aprobacion de Convenio Judicial**

*ley; si dicho convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si las partes contratantes tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc., requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 99, 101, 104 y 105 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos se

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver respecto del convenio celebrado por las partes en el presente asunto.

**SEGUNDO.-** Se **APRUEBA**, sin perjuicio de terceros el convenio celebrado entre la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\* y la demandada \*\*\*\*\*, porque no contiene cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; homologando esta declaración a la categoría de sentencia, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, con quien actúa y da fe.

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