



PODER JUDICIAL

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

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos" / o. a. m.*

## RESOLUCIÓN APROBATORIA DE CONVENIO

Yautepec, Morelos, a ocho de enero de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver sobre la **APROBACIÓN DE CONVENIO** celebrado por la actora, la persona moral \*\*\*\*\*, a través de su apoderado legal la licenciada \*\*\*\*\*y el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, en el expediente número **185/2020**, radicado en la **Primera** Secretaría y,

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

**1.-PRESENTACIÓN DE LA DEMANDADA.-** Mediante escrito presentado con fecha **cinco de agosto de dos mil veinte**, compareció ante este juzgado la Licenciada \*\*\*\*\*, apoderado legal de la persona moral \*\*\*\*\*, en su carácter de Acreditante para demandar a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, las siguientes pretensiones:

**A).-** La declaración judicial que emita su señoría **en el sentido de declarar que se ha vencido de manera anticipado el plazo para el pago total del crédito a cargo del demandado el C. \*\*\*\*\* a favor de nuestra representada**, en virtud del incumplimiento de dichos demandados a su obligación de pago contraída de conformidad con el documento base de la acción, lo cual quedará debidamente acreditado durante la secuela procesal.

**B).-** El pago de la cantidad de \*\*\*\*\*equivalente al día 1 de Julio de 2020 a la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día 1 de julio de 2020, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo, certificado contable que en original se anexa conjuntamente con mi escrito inicial de demanda.

**C).-** el pago de la cantidad de \*\*\*\*\*, por concepto de Interés Ordinario pactado y no cubierto del cliente otorgado al hoy demandado. Prestación exigirá conforme con el contrato base de la acción, cantidad que se acredita con el certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello en donde señala los intereses ordinarios no cubiertos, cuyo cómputo es hasta el día 1 de julio de 2020, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

**D).-** El pago de los **intereses moratorios** no cubiertos sobre saldos insolutos, mismos que se cuantificaran en ejecución de sentencia y el cual será a razón del 9.0% de tasa anual que sea aplicable de acuerdo a lo establecido en el documento base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio.

**E).-**La declaración judicial que emita su señoría en el sentido de **hacer efectiva la garantía hipotecaria** constituida en favor de nuestro representada, en el contrato base de la acción **únicamente para el caso de que la parte demandada no**

***cumpla con su obligación de pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios.***

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

El promovente realizó la relatoría de sus hechos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obviedad de repeticiones, aquí se tienen por reproducidos, y acompañó los documentos fundatorios de su acción.

**2.- ADMISIÓN DE DEMANDA.**- Por acuerdo de fecha **cinco de agosto de dos mil veinte**, se admitió la demanda promovida por la Licenciada **\*\*\*\*\***, apoderado legal de la persona moral **\*\*\*\*\*** en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar al demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, para que en el plazo **DE CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que al momento de dar contestación señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se ordenó requerirle para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y que en caso de no aceptar dicho cargo, deberán quedar en depósito judicial de la persona que designe la parte actora. A efecto de proceder al avalúo de la finca hipotecada, se ordenó requerir a la parte demandada para que designe perito valuador de su parte; se tuvo por designado como perito valuador de la parte actora al Licenciado **\*\*\*\*\*** a quien se le ordenó hacer del conocimiento su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido.



PODER JUDICIAL

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

**3.- EMPLAZAMIENTO.-** En diligencia de **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, previo citatorio, mediante cedula de notificación, fue emplazado a juicio el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario.

**4.- PRESENTACIÓN Y RATIFICACIÓN DE CONVENIO.** Mediante escrito presentado el **diez de diciembre del dos mil veinte**, el apoderado legal de la parte actora y el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, presentaron convenio a efecto de dar por terminada la presente controversia, el cual se ordenó ratificar ante la presencia judicial, por lo que, en esa misma fecha, comparecieron, la persona moral \*\*\*\*\*, a través de su apoderado legal la licenciada \*\*\*\*\*y el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, a efecto de ratificar el convenio presentado en autos, y atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, se citó a las partes para escuchar sentencia a que corresponda a la aprobación del convenio, la cual se dicta hoy al tenor de las siguientes:

### CONSIDERANDOS

**I. COMPETENCIA.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

*"Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".*

Aunado a lo anterior, en la **Escritura Pública 38,225, Volumen 815, página 241 de fecha dieciocho de enero de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\***, en el capítulo **TERCERO** denominado **"CLAUSULAS GENERALES"**, en su cláusula **"TRIGÉSIMA JURISDICCIÓN.-**

*"PARA TODO LO RELACIONADO CON EL CUMPLIMIENTO Y LA INTERPRETACIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO LAS PARTES EXPRESAMENTE CONVIENEN EN SOMETERSE A LA JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES EN EL DISTRITO FEDERAL O A LA DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES EN EL LUGAR EN DONDE SE UBICA EL*

INMUEBLE OBJETO DE ESCRITURA A ELECCIÓN DE LA PARTE ACTORA, POR LO QUE **“EL TRABAJADOR”** RENUNCIA A LA JURISDICCIÓN DE CUALQUIER OTRO TRIBUNAL QUE POR RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO DEL LUGAR DE LA CELEBRACIÓN DE INSTRUMENTO O DE SU NACIONALIDAD PUDIERA CORRESPONDERLE...”

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 23, 25, 26 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

*“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del ordenamiento legal antes invocado, que a la letra dice:

*“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”.*

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual a la letra dice:

*“..Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.*

*La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.*

*Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.*

Por lo tocante a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva toda vez que el inmueble objeto del contrato base de la acción es el identificado



PODER JUDICIAL

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

como el \*\*\*\*\*, lugar que se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente.

**II.-LA VIA.-** Por otra parte, se considera que **la vía elegida es la correcta**, en virtud de que el presente juicio versa sobre el cobro de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y segundo grado, derivada del vencimiento anticipado del plazo pactado en el contrato basal, previsto en el **capítulo segundo** denominado **CLAUSULAS FINANCIERAS** en la cláusula **VIGÉSIMA**, cuyo procedimiento se rige a través de ésta conforme a lo dispuesto por el artículo 623 y 624 del ordenamiento Adjetivo Civil.

**III.- LEGITIMACIÓN.-** En la especie, compareció la Licenciada \*\*\*\*\*, apoderado legal de la persona moral \*\*\*\*\*, demandando en la vía especial hipotecaria de \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, el vencimiento anticipado del plazo pactado en el contrato basal y los pagos pactados en éste que derivan del mismo.

Asimismo, la Licenciada \*\*\*\*\*, apoderado legal de la persona moral \*\*\*\*\*, acreditó el carácter con el que se ostentaron, mediante **Escritura Pública número 46,318, libro 1600**, de fecha doce de octubre de dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*; en el que consta el poder otorgado a su favor.

De igual forma, la Licenciada \*\*\*\*\*, apoderado legal de la persona moral \*\*\*\*\*, acreditó el carácter con el que se ostentaron, mediante **Escritura Pública número 130,247, libro #3,342**, de fecha diez de septiembre de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*, Titular de la \*\*\*\*\*; en el que consta el poder otorgado a su favor.

Asimismo obra en autos el Primer Testimonio y segundo en su orden, **la Escritura Pública 38,225, Volumen 815, página**

**241 de fecha dieciocho de enero de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\***, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\*, “PARTE VENDEDORA” y con la concurrencia del \*\*\*\*\*, y por la otra \*\*\*\*\* en lo sucesivo “**LA PARTE COMPRADORA**”, debidamente inscrita ante el \*\*\*\*\*, hoy Instituto de \*\*\*\*\*, bajo el número de folio \*\*\*\*\*.

Documentales referidas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable **concederles valor probatorio** en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes en la causa, la primera entendida como el interés jurídico que otorga derecho a la parte actora para ejercitar la acción que deduce en la vía especial hipotecaria contra la demandada, persona facultada para oponer sus defensas y excepciones; lo anterior, acorde con los numerales 179, 180 y 191 del ordenamiento legal en cita, lo cual además es obligación de la suscrita examinar de oficio al momento de pronunciar la sentencia definitiva, sin que esto signifique la procedencia de la acción, tal como al efecto señalan las tesis jurisprudenciales del tenor siguiente:

**IV.- APROBACIÓN DE CONVENIO.**-Ahora bien, para dar por terminada legal, jurídica y anticipadamente la presente controversia las partes en litigio, la persona moral \*\*\*\*\*, a través de su apoderado legal la licenciada \*\*\*\*\*y el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, mediante escrito presentado el **diez de diciembre del dos mil veinte**, el apoderado legal de la parte actora en común acuerdo con el



PODER JUDICIAL

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

demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, presentaron un convenio a efecto de dar por terminada la presente controversia, el cual en esa misma fecha fue debidamente ratificado, por así convenir a sus legítimos intereses, externaron y manifestaron su deseo y voluntad de alcanzar una transacción, para dar por terminada la presente controversia del orden Civil, promovida por la parte actora, acto contractual que es del tenor de las siguientes **cláusulas:**

**PRIMERA.- "LA PARTE DEMANDADA"** El C. \*\*\*\*\* manifiestan que con motivo del crédito identificado con el número \*\*\*\*\* por él ejercido y dispuesto en los términos señalados en la parte declarativa de este instrumento reconoce adeudar a \*\*\*\*\* al día **03 DE DICIEMBRE DE 2020**, la cantidad de \*\*\*\*\* , equivalente a la cantidad de \*\*\*\*\* , importe que se compone por las cantidades y conceptos precisados en la declarativa VI del presente convenio, cantidad que para efectos prácticos en lo sucesivo se le habrá de denominar como **"EL ADEUDO A PAGAR"**

Lo antes pactado, en la inteligencia de que dicho importe no incluye los intereses que se generen y que **"LA PARTE DEMANDADA"** habrá de pagar en los términos y condiciones que posiblemente se indican.

Por otra parte, \*\*\*\*\* y **"LA PARTE DEMANDADA"** conviene en capitalizar los intereses ordinarios devengados y no cubiertos que **"LA PARTE DEMANDADA"** adeuda a \*\*\*\*\* al día 03 DE DICIEMBRE DE 2020, mismo que importan la cantidad de \*\*\*\*\* por lo cual, como consecuencia de la capitalización antes mencionada, los intereses ordinarios forman parte del saldo insoluto del crédito establecido en la presente cláusula.

**SEGUNDA "LA PARTE DEMANDADA"** se obliga a pagar a **"LA PARTE ACTORA"** intereses ordinarios sobre **"EL ADEUDO A PAGAR"**, a la misma tasa pactada para tales efectos en el contrato de crédito base de la acción y que se señala en el capítulo declarativa de este convenio; dicha tasa habrá de calcularse sobre el saldo insoluto de **"EL ADEUDO A PAGAR"** y los intereses respectivos se cubrirán junto con las amortizaciones del adeudo. **"LA PARTE DEMANDADA"** manifiesta que conoce, entiende y acepta la mecánica utilizada por \*\*\*\*\* para la determinación de la tasa de interés a que se refiere el párrafo inmediato anterior.

De igual forma, **"LA PARTE DEMANDADA"** se obliga para el caso de no cubrir oportunamente a \*\*\*\*\* las amortizaciones de la parte del adeudo cuyo pago se obliga a realizar a través de este instrumento, a pagar intereses moratorios a razón de la misma tasa establecida para esos mismos efectos en el contrato de crédito referido y que se señala en el capítulo declarativo de este convenio; esta tasa habrá de calcularse sobre el importe de las amortizaciones vencidas y no cubiertas (amortizaciones omisas): Dichos intereses moratorios se expresarán en múltiplos del salario mínimo mensual del Distrito Federal vigente durante el periodo al que corresponda la omisión y se traducirán al términos monetario tomando como base el valor de ese mismo salario a la fecha de pago.

**TERCERA "LA PARTE DEMANDADA"** se obliga a cubrir a \*\*\*\*\* , **"EL ADEUDO A PAGAR"**, mediante el pago del mismo número de veces el salario mensual del Distrito Federal, vigente al momento del pago, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

a).-En el evento de que **"LA PARTE DEMANDADA"** se encuentra sujeta a una relación laboral, y por ende incluida en **El Régimen Ordinario de Amortización (ROA)**, implementado por \*\*\*\*\* , ésta se obliga a pagar \*\*\*\*\* , el monto de **"EL ADEUDO A PAGAR"** y sus intereses ordinarios, mediante pagos mensuales y consecutivos que deberá realizar a más tardar el día último de cada mes, a partir de la fecha del presente instrumento y durante el plazo restante al convenido en el contrato de crédito base de la acción intentada, equivalente cada uno a la cuota fija mensual con un **factor de 1\*\*\*\*\*** misma que su patrón habrá de descontar de su salario mensual integrado, con la periodicidad en que éste se efectúe y que deberán enterar a \*\*\*\*\* a través del sistema único de autodeterminación (SUA), en la inteligencia de que la omisión por parte de su patrón en tal sentido, no exime al deudor-demandado de la obligación de pago a su cargo siendo su deber y obligación verificar su patrón cumpla en los términos aquí mencionados.

Dicha cuota habrá de traducirse a términos monetarios tomando como base el salario mínimo diario del Distrito Federal vigente a la fecha de cada pago, como en este caso se multiplica el **factor \*\*\*\*\*** cantidad que **"LA PARTE DEMANDADA"** deberá pagar a **"LA PARTE ACTORA"** en el mes que corresponda.

En caso de que **"LA PARTE DEMANDADA"** dejen de estar sujeta a una relación laboral, dicha parte se obliga a dar aviso inmediato sobre tal situación a \*\*\*\*\* , para que este pueda llevar a cabo los trámites necesarios y se cubran en forma directa los pagos de **"EL ADEUDO A PAGAR"**, en los términos convenidos en

el inciso inmediato posterior, debiendo tramitar ante el instituto su incorporación al Régimen Especial de Amortización (REA).

b).-En el supuesto caso de que **“LA PARTE DEMANDADA”** no se encuentre sujeta a una relación laboral, y por ende se encuentre incluida en el **Régimen Especial de Amortización (REA)** implementado por \*\*\*\*\* ésta se obliga entonces a pagar las mensualidades correspondientes en cualquier sucursal bancaria que **“LA PARTE ACTORA”** le indique, de acuerdo a los términos y condiciones que se precisan en la cláusula **CUARTA** del presente instrumento, equivalente cada uno de los pagos a la cuota mensual con un factor de \*\*\*\*\* vigente a la fecha de cada pago, la cual tiende a la suma de \*\*\*\*\*

**“LA PARTE DEMANDADA”** se obliga a dar aviso en forma inmediata a \*\*\*\*\* cuando vuelva a estar sujeta a una relación laboral, debiendo tramitar ante el instituto su incorporación al Régimen Ordinario de Amortización (ROA), a fin de que \*\*\*\*\* puede enviar al patrón el aviso de retención respectivo, a efecto de que realice los descuentos al salario de **“LA PARTE DEMANDADA”**, por los importes establecidos en el presente instrumento y los enteré a \*\*\*\*\* a través del sistema único de autodeterminación (SUA).

Las partes convienen en que **“LA PARTE DEMANDADA”**, podrá realizar pagos en forma anticipada que podría ingresar al monto total del adeudo, sin embargo precisan que cada mes deberá realizar su pago al que está obligado, es decir a los periodos convenidos el sistema operativo debe registrar pago cada mes, quedando claro que los pagos anticipados no implica que el mes corriente no se efectuará, pudiendo también liquidar antes de su vencimiento el total del saldo insoluto, tomando como base para la determinación del importe a liquidar, el salario mínimo del Distrito Federal vigente al momento del pago.

En el caso de que el día en que **“LA PARTE DEMANDADA”**, deba efectuar cualquier pago fuere un día inhábil, dicho pago deberá realizarse el día hábil inmediato posterior al vencimiento correspondiente.

De igual forma se conviene en que el presente acuerdo de voluntades se da por terminado cuando **“LA PARTE DEMANDADA”** cumpla con todos y cada una de las obligaciones a su cargo y **“LA PARTE ACTORA”** se da por satisfecha en el cumplimiento de las mismas.

**CUARTA.**- En el cuadro siguiente se determina el pago que deberá realizar **“LA PARTE DEMANDADA”** en los siguientes meses:

Mensualidad	Factor	Importe en pesos	Fecha límite de pago
DICIEMBRE	***	\$****	30/12/2020

Y en los próximos años deberá multiplicar el factor \*\*\*\* y el resultante será la cantidad a pagar, a partir de la firma del presente convenio, esto es que **“LA PARTE DEMANDADA”** se obliga a pagar mensualmente y antes del día último da cada mes, el recibo correspondiente al mes vigente, mediante abono a la cuenta bancaria a nombre de \*\*\*\*\* **NÚMERO \*\*\*\*\* A NOMBRE DE \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\***, abonos que deberá realizar en cualquiera de las sucursales de dichas instituciones establecidas en toda la República Mexicana, en donde deberá hacer mención del número de crédito y poner su nombre completo.

**\*El importe del factor se modificará en función de los incrementos que se autorice para el Salario Mínimo Diario para el Distrito Federal.**

**“LA PARTE DEMANDADA”** manifiesta que conoce entiende y acepta la mecánica señalada en la presente cláusula y establecida por \*\*\*\*\* para el pago de las amortizaciones mensuales a cargo de la parte demandada.

**QUINTA.**- En relación con la obligación de pago a cargo de **“LA PARTE DEMANDADA”** contraída en cláusulas precedentes, las partes conviene en que cualquier pago que ésta efectúe, se aplicará en primer término a amortizar los intereses moratorios en su caso generados, en segundo término los intereses ordinarios devengados y no cubiertos y en tercer término al pago de la suerte principal, excepto en caso de que se hayan originado gastos de cobranza administrativa o judicial, ya que en tal evento la cantidad pagada se aplicará a cubrir en primer término estos conceptos.

**SEXTA.**-Este convenio judicial regirá hasta la liquidación total de la parte del adeudo a que se obliga a pagar **“LA PARTE DEMANDADA”** o una vez que transcurra el plazo original estipulado en el instrumento base de la acción, siempre y cuando **“LA PARTE DEMANDADA”** se encuentre al corriente en sus pagos y no haya omitido el pago de alguna de las amortizaciones a su cargo, en caso de que al término de dicho plazo no se haya cubierto la totalidad de la deuda \*\*\*\*\* se reserva el derecho de otorgar un plazo de gracia por el tiempo que considere conveniente para la liquidación de las amortizaciones pendientes y/o vencidas.

**SÉPTIMA.**- **“LA PARTE DEMANDADA”**, se obliga a exhibir los comprobantes de pago para acreditar el cumplimiento de la regularización de su adeudo, cuando así lo requiere \*\*\*\*\* , sea en forma escrita, verbal o vía telefónica a elección de \*\*\*\*\*.

**OCTAVA.**- **“LA PARTE DEMANDADA”** conviene en que subsista la hipoteca constituida a favor de **“LA PARTE ACTORA”**, derivados del crédito que dio origen al juicio, hasta en tanto se dé cabal cumplimiento a las obligaciones de pago a cargo de **“LA PARTE DEMANDADA”**, en los términos contraídos en este instrumento y





PODER JUDICIAL

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

mientras exista algún saldo insoluto a cargo de "LA PARTE DEMANDADA", ya sea por capital o intereses o por cualquier otro concepto.

Por lo que respecta a la situación jurídica del bien inmueble con respecto a la Garantía Hipotecaria, se manifiesta que ambas partes están en común acuerdo en que la garantía hipotecaria constituida en el documento base de la acción, se mantendrá vigente y continuará garantizando la obligación de pago adquirida por el demandado, siendo que éste seguirá posesión del bien inmueble materia del crédito y hasta en tanto cumpla en los términos del convenio celebrado con su obligación de pago.

**NOVENA.**- Las partes convienen que en caso de incumplimiento de "LA PARTE DEMANDADA" al presente convenio \*\*\*\*\* iniciará el proceso de ejecución correspondiente solicitando que la finca hipotecada se adjudica favor de \*\*\*\*\* en el precio que arroje el avalúo que se practique para tal efecto, para lo cual ambas partes renuncian expresamente a la subasta del bien inmueble hipotecado de conformidad con el artículo 748 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, para lo cual la parte demandada deberá otorgar la escritura de adjudicación a favor de \*\*\*\*\* y en caso de negativa de "la parte demandada", el juez lo hará en su rebeldía.

**DÉCIMA.**- Las partes acuerdan en que una vez suscrito el presente convenio, "LA PARTE DEMANDADA" no tendrá derecho a otros beneficios distintos a los contenidos en el programa de regularización para créditos que actualmente lleva a cabo \*\*\*\*\*; así mismo, tampoco se podrán conceder descuentos, condonaciones o quitas que pudiesen contemplar otros programas del Instituto, distinto al que se hace referencia, salvo disposición en contrario de \*\*\*\*\*.

**DÉCIMA PRIMERA.**- En lo que no contravenga a lo aquí acordado las partes sujetan el presente convenio a todas y cada una de las cláusulas del contrato de crédito referido en la declaración I del presente instrumento.

Las partes de expresamente señalan que la celebración de este convenio no implica novación alguna respecto de las obligaciones contenidas en el contrato base de la acción, puesto que no ha sido su voluntad crear una nueva obligación.

**DÉCIMA SEGUNDA.**- las partes señalan los siguientes domicilios para todos los efectos de este convenio, así como para oír y recibir todo tipo de notificaciones:

- 1.- **LA PARTE DEMANDADA** A LOS ESTRADOS DE ESTE H JUZGADO
- 2.- **LA PARTE ACTORA** LOS ESTRADOS DE ESTE H. JUZGADO.

**DÉCIMA TERCERA.**- "LA PARTE DEMANDADA", reconoce plena validez tanto a este convenio como el contrato de crédito del cual deriva el adeudo que a través del presente instrumento reconoce, manifestando que no habido abuso o coacción de ninguna especie por parte de \*\*\*\*\*. De igual forma, "LA PARTE DEMANDADA", reconoce legítima personalidad al apoderado \*\*\*\*\* que en este acto interviene.

**DÉCIMA CUARTA** Todos los gastos y honorarios que se originen con motivo de la celebración de este convenio, su inscripción en \*\*\*\*\* correspondiente, en su caso, los de su cancelación, así como los efectuados por la cobranza extrajudicial y judicial que en un momento dado puede llegar a realizarse, serán por cuenta de "LA PARTE DEMANDADA".

**DÉCIMA QUINTA.**- Las partes se manifiestan enteradas del contenido del presente convenio, al cual reconoce en su fuerza legal y alcances jurídicos, y en consecuencia lo firman de conformidad, manifestando además que no existe error, dolo, violencia ni mala fe de ninguno de los contratantes.

Ahora bien, acorde a la naturaleza jurídica del convenio celebrado por las partes, se advierte que es aplicable el artículo 510 del Código Procesal Civil en vigor que establece:

"... **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 (...). **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 el tenor acotado y considerando que las partes que intervinieron en el convenio transcrito en líneas que anteceden,

mismo que solicitaron se aprobara; es que se desprende que en las cláusulas que contiene el convenio de mérito, quedó manifestada la voluntad de las partes, misma que es ley suprema en los convenios, además de que del mismo no se aprecia cláusula alguna contraria a la Ley, a la moral ni a las buenas costumbres, y tomando en consideración que el presente asunto las partes intervinientes, convinieron de manera voluntaria en dar por terminada la presente contienda; de manera pura, lisa y llana y bajo las máximas de la amigable composición, sin existir coerción, dolo, mala fe, violencia o vicio que pudiese investir el acto contractual sometido a esta consideración, en tal ponderación; al análisis de la presente controversia civil, y bajo el derecho, esta Potestad Jurisdiccional, considera aprobar y se aprueba el mismo.

Condenándose a las partes a estar y pasar por su contenido en todo tiempo y lugar, elevándose a la categoría de sentencia ejecutoriada y con la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada, dándose así por finiquitada la contienda judicial de conformidad con lo dispuesto y ordenado por el artículo 5 y 510 del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos, en correlación directa con los artículos 1668 de la Ley sustantiva Civil vigente en la entidad Federativa.

Sirve de apoyo la siguiente Tesis aislada de la Novena Época, Registro: 200895, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Noviembre de 1996, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.10 C, Página: 418, cuyo rubro dice:

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



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 anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, 106 y 510 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida es la correcta, de conformidad con los Considerandos **I y II**, de este fallo.

**SEGUNDO.-** Se aprueba definitivamente el convenio celebrado con fecha **diez de diciembre de dos mil veinte**, y ratificado en esa misma fecha, entre la persona moral **\*\*\*\*\***, a través de su apoderado legal la licenciada **\*\*\*\*\*** y el demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, homologándolo como sentencia, el que tendrá fuerza de cosa juzgada, con ello dándose por finiquitada la contienda.

**TERCERO.-** Notifíquese Personalmente.-

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Maestra en Derecho **\*\*\*\*\***, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **\*\*\*\*\*** con quien legalmente actúa y da fe.