

**Xochitepec, Morelos; a veinticinco de febrero del dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **1684/2020**, relativos al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por \*\*\*\*\* , por conducto de sus apoderados legales en contra de \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de partes común de este Juzgado, con fecha veintiocho de septiembre del dos mil veinte, al cual se le asignó el folio 752, comparecieron los Licenciados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderados legales de \*\*\*\*\* , promoviendo el juicio ESPECIAL HIPOTECARIO, en contra de \*\*\*\*\* , reclamando las prestaciones que se encuentran insertas en el escrito inicial de demanda, las cuales en este apartado se tiene por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, exhibieron el documento en que basaron su acción e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto.

2.- Por auto de uno de octubre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar al demandado, para que en un plazo de cinco días diera contestación a la demanda instaurada en su contra; asimismo señalara

domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la cabecera Municipal de Xochitepec, Morelos, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, se le harían y surtirían efectos por medio de la publicación del boletín judicial, se les requirió para que indicara si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial, así también tuvo como perito designado de la parte actora al Ingeniero \*\*\*\*\*y como perito del Juzgado a \*\*\*\*\*; así también se le requirió a la parte demandada para que designara perito de su parte si a sus intereses conviniera. Por otra parte y toda vez que del Título de crédito base de la acción, se desprendió que también aparecía como acreedor hipotecario en Primer grado el \*\*\*\*\* , se ordenó notificar al acreedor la cedula hipotecaria, para que compareciera a hacer valer sus derechos si a sus derechos conviniera; asimismo se le requirió para que dentro del término de tres días señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio; con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtirían por medio de la publicación en el boletín judicial.

**3.-** El veintidós de diciembre de dos mil veintidós, mediante comparecencia el actuario de la adscripción corrió traslado y emplazo al demandado en

términos de ley.

4.- Por auto de dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, se tuvo por presentadas a las partes en el presente asunto, exhibiendo convenio con el cual pretendían dar por terminado el presente juicio, mismo que fue ratificado de su contenido y firma en comparecencia de esta misma fecha; en consecuencia y atendiendo al estado en que se encontraban los presentes autos, se ordenó turnar para resolver respecto a la aprobación del citado convenio, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 21, 23, 34 Fracción III del Código Procesal Civil en vigor.

II.- Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra

quien deba ser ejercitada. Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum”** y **legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde. En esa guisa, tenemos que la legitimación procesal se acreditó al exhibirse en autos, el primer testimonio de la escritura

pública número \*\*\*\*\*de trece de agosto de dos mil catorce, tirada ante la fe del \*\*\*\*\*, Notario Público Número once de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, actuando en sustitución del Licenciado \*\*\*\*\*, Titular de la Notaria Pública Numero Dos de la Primera Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la cual se desprende que entre los actos jurídicos celebrados dentro de la misma, contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por una parte con \*\*\*\*\* y por la otra parte \*\*\*\*\*; documento del cual se desprende que el inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca lo fue precisamente el bien inmueble, el cual en este apartado se tiene por reproducido como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones inútiles.

Aunado a lo anterior la personería de los apoderados legales que comparecieron a juicio a nombre y representación de la accionante, en efecto se acreditó a través de la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\* de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Número \*\*\*\*\*; que otorgó la parte actora \*\*\*\*\*, representado por \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*; documentales públicas que no fueron objetadas o impugnadas por las partes por lo que de conformidad con los artículos 444 y 449 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, se les

concede valor probatorio pleno; con lo anterior queda acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes; en la forma y términos que para ello prevé la legislación de nuestro Estado; sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

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

**III.-** En el caso que nos ocupa, las partes a fin de dar por terminada la controversia que nos ocupa, celebraron convenio el cual someten a consideración de ésta autoridad; por tanto, el citado acto jurídico se ciñe a lo dispuesto por los artículos 34, 1668, 2427 y 2428 del Código Civil vigente en nuestra Entidad Federativa, los cuales establecen:

*“...**ARTICULO 34.- LIBERTAD DE LA FORMA EN LOS ACTOS JURÍDICOS.** En los actos jurídicos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, y se considera válida toda declaración de voluntad, sin que para la validez del acto*

*o de la declaración se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley.”*

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

**“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 2428.- FORMALIDADES EN LA TRANSACCIÓN.** *La transacción que previene controversias debe constar por escrito, si el interés pasa de cien días de salario mínimo general vigente en la región. Cuando la transacción dé término a una controversia judicial, deberá constar por escrito y ratificarse en la presencia del Juez o Magistrados que integren el Tribunal, quienes deberán cerciorarse de la identidad y capacidad de las partes. Si dicha transacción se refiere a bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro, deberá ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos en perjuicio de terceros. Cuando modifique o afecte la propiedad o posesión de bienes inmuebles o de derechos reales susceptibles de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y constare en escritura pública, se procederá a la inscripción si el valor del inmueble rebasa el valor contemplado en el artículo 1805 de este Código...”.*

De igual forma resulta aplicable al juicio que nos ocupa, lo dispuesto en el artículo 510 fracción III de la Ley Adjetiva de la materia que refiere que el litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el

Juez, el cual 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.-** Ahora bien, en la especie tenemos que la apoderada legal de la parte actora \*\*\*\*\*, celebró convenio con el demandado \*\*\*\*\*, a fin de dar por terminada la presente controversia, mismo que exhibieron ante este Juzgado mediante escrito 80 en fecha quince de febrero de dos mil veintiuno, mismo que obra a fojas 202 a la 216 del expediente en que actúa, el cual textualmente establece lo siguiente:

**“...CLÁUSULAS:**

***PRIMERA.-** LA PARTE DEMANDADA manifiesta haber celebrado “EL CONTRATO” a que se refiere el antecedente segundo de este CONVENIO JUDICIAL, obligándose en la manera y términos que aparecen en el mismo; por lo que expresamente reconoce la procedencia y legitimidad de las acciones intentadas por “LA PARTE ACTORA” y reconoce adeudar a LA PARTE ACTORA al día 05 de Febrero de 2021, por concepto de saldo insoluto del crédito derivado de “EL CONTRATO” descrito el antecedente primero de este instrumento, los siguientes importes:*

<i>SALDO NO VENCIDO</i>	<i>\$512,475.01</i>
<i>IMPORTE MENSUALIDADES VENCIDAS</i>	<i>\$51,218.51</i>



<i>SALDO TOTAL ADEUDADO</i>	\$563,693.52
-----------------------------	--------------

**SEGUNDA.- LA PARTE DEMANDADA.** - incumplió con el pago de sus mensualidades en los términos pactados en el contrato de apertura original, a partir del mes Junio de 2020, toda vez que dejó de pagar las mensualidades de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2020, así como las mensualidades de Enero, Febrero de 2021, por lo cual propuso a la actora, a partir del mes Febrero de 2021, ponerse al corriente mediante el diferimiento de las mensualidades no pagadas a esa fecha. Por lo anterior LA PARTE DEMANDADA reconoce que dejó de pagar a “LA PARTE ACTORA”, las mensualidades mencionadas, las cuales a la fecha en su totalidad ascienden a la cantidad de \$51,218.51 (CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS 51/100 M.N.).

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

**TERCERA.-** En consecuencia, las partes hacen constar, que previo a la fecha de firma de este instrumento, “LA PARTE DEMANDADA” pagó a la “LA PARTE ACTORA” la cantidad de \$3,910.00 (TRES MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M. N.), misma que las partes acuerdan se aplicará al pago parcial del importe total de la mensualidades no pagadas, ya que la cantidad restante y no pagada equivalente a \$47,308.51 (CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS 51/100 M.N.). “LA PARTE ACTORA”, le confiere a “LA PARTE DEMANDADA”, una espera para su pago y en consecuencia dicha cantidad deberá de ser cubierta por “LA PARTE DEMANDADA”, de acuerdo al diferimiento acordado.

*La porción de intereses que sean diferidos del saldo vencido reconocido y no pagado por “LA PARTE DEMANDADA”, según consta en la cláusula segunda del presente capítulo, deberán ser cubiertos por “LA PARTE DEMANDADA” al término del plazo de la disminución señalado en la cláusula QUINTA del presente instrumento, mediante el incremento proporcional de las mensualidades, y hasta que sean liquidados en su totalidad dichos intereses diferidos.*

*Por lo anterior, el importe total del saldo reconocido a cargo de “LA PARTE DEMANDADA” queda en un total de \$559,783.52 (QUINIENOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 52/100 M. N.).*

*En virtud de lo anterior, el crédito hipotecario a cargo de “LA PARTE DEMANDADA”, queda al corriente al mes de Febrero de 2021, por lo que ésta deberá continuar pagando su crédito hipotecario a “LA PARTE ACTORA”, a partir del mes de Marzo de 2021.*

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

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

*a) Disminución, en un 30% (treinta por ciento), de sus mensualidades, por lo que hace al capital y parte de los intereses, durante DIECIOCHO meses, que corresponderán a los meses de Marzo 2021, Abril 2021, Mayo 2021, Junio 2021, Julio 2021, Agosto 2021, Septiembre 2021, Octubre 2021, Noviembre 2021,*

*Diciembre 2021, Enero 2022, Febrero 2022, Marzo 2022, Abril 2022, Mayo 2022, Junio 2022, Julio 2022 y Agosto 2022.*

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

**SEXTA.- DISMINUCIÓN CONDICIONADA.** *Los diferimientos y/o esperas, indicados en las cláusulas “TERCERA” y “QUINTA”, del presente capítulo, se condiciona a que “LA PARTE DEMANDADA” cumpla puntualmente con sus pagos mensuales conforme a lo convenido en “EL CONTRATO” y en el presente Convenio Judicial, por lo que en caso de incumplimiento del pago de TRES o más mensualidades por parte de éste, “LA PARTE ACTORA” no aplicará dichos diferimientos, y “LA PARTE DEMANDADA” deberá efectuar el pago del total del adeudo reconocido en el presente convenio y el total del importe de las mensualidades adeudadas sin disminución alguna, conforme a lo establecido en “EL CONTRATO”, ya que es una causal de vencimiento anticipado del mismo y conforme a lo expresamente pactado en este instrumento.*

**SÉPTIMA.- REINSTALACIÓN DEL PAGO MENSUAL.-** *Las partes convienen en que a partir del término de los DIECIOCHO meses en los que se otorgará la disminución sobre la mensualidad, a que se refiere la cláusula QUINTA del presente capítulo, es decir, durante los siguientes 6 (seis) meses a dicho plazo,*

## APROBACIÓN DE CONVENIO

*la mensualidad se irá ajustando en forma proporcional tal y como se desprende del cuadro inserto a continuación, en el entendido que al final de este plazo de 6 (seis) meses, la mensualidad se restituirá debiendo pagarse conforme a lo establecido en “EL CONTRATO” a que se refieren los antecedentes del presente convenio*

% DE DISMINUCION	AUMENTO EN RAMPING	MENSUALIDAD CON DISMINUCION	1	2	3	4	5	6	MENSUALIDAD COMPLETA
30%	4.29%	70	74.29	78.57	82.86	87.14	91.43	95.71	100

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

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

*Una vez concluido el término de la disminución, es decir a partir del mes veinticinco, la mensualidad tendrá un incremento del 10%*

*(diez por ciento) para cubrir los intereses ordinarios diferidos durante el plazo de disminución (SIC) de 24 meses, y una vez liquidado dicho concepto, este porcentaje se eliminará de la mensualidad.*

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

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

*En caso de que LA PARTE DEMANDADA realice pagos anticipados parciales, éstos se aplicarán inicialmente, al Saldo Diferido de Productos anteriores en caso de que existan y posteriormente al Saldo Diferido a que se refiere la cláusula QUINTA del presente instrumento.*

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, “LA PARTE ACTORA” podrá adecuar las fechas de pago durante la vigencia de “EL CONTRATO”. En este caso “LA PARTE ACTORA” dará a conocer a “LA PARTE DEMANDADA”, las nuevas fechas de pago en el estado de cuenta del mes inmediato anterior a aquel en que surtirá efectos la modificación, entendiéndose por aceptada en el momento en que “LA PARTE DEMANDADA” realice el pago correspondiente.

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

“LA PARTE DEMANDADA” autoriza y faculta expresa e irrevocablemente a “LA PARTE ACTORA” para cargar, en cualesquiera de las cuentas de entre las permitidas por la ley y que “LA PARTE DEMANDADA” mantenga actualmente o que en el futuro abriere o estableciere con \*\*\*\*\* (BBVA México), el

*importe de cualquier saldo insoluto y sus accesorios provenientes de “EL CONTRATO” y del presente convenio y que deban considerarse vencidos de conformidad con el mismo, liberando a \*\*\*\*\* (BBVA México), de cualquier responsabilidad que pretendiera imputársele o exigírsele como consecuencia de realizar los cargos que le autorizan efectuar.*

**DÉCIMA PRIMERA.- CESIÓN DE DERECHOS.-** “LA PARTE DEMANDADA” faculta expresamente a “LA PARTE ACTORA” a que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones, derivados del presente instrumento, su garantía hipotecaria y su garantía fiduciaria, en su caso, sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante Escritura pública, y en consecuencia, sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando “LA PARTE ACTORA” conserve la administración de los créditos. En el supuesto de que “LA PARTE ACTORA” deje de llevar la administración de los créditos, bastará con la notificación por escrito que “LA PARTE ACTORA” dirija a “LA PARTE DEMANDADA”. En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca o del fideicomiso en su caso, hecha a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta.

**DÉCIMA SEGUNDA.- SUBSISTENCIA DE HIPOTECA.** LA PARTE DEMANDADA, en lo personal y por su propio derecho, en este acto ratifica en favor de “LA PARTE ACTORA”, la HIPOTECA ESPECIAL Y EXPRESA EN PRIMER LUGAR Y GRADO sobre EL INMUEBLE con la superficie, medidas y linderos quedaron descritas en el antecedente primero de este instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, para todos los efectos legales procedentes en términos del Código Civil para el Distrito Federal y su

*correlativo del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana.*

*En dicha hipoteca se comprende todo cuanto enumeran los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana y especialmente el terreno constitutivo del predio, los edificios y cualesquiera otras construcciones existentes al tiempo de hacerse el préstamo o edificados con posterioridad a él; en forma enunciativa y no limitativa sus accesiones naturales y las mejoras hechas, los objetos muebles incorporados permanentemente, la indemnización eventual que se obtenga por seguro en caso de destrucción, garantizando a “LA PARTE ACTORA” el pago del capital y de todas las prestaciones e intereses, aunque éstos últimos excedan de 3 (tres) años, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, de lo que se tomará razón especial en el Registro Público de la Propiedad respectivo.*

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

*La garantía antes constituida y ratificada permanecerá como tal mientras a “LA PARTE ACTORA” no hayan sido cubiertos de*



*todo cuanto se le adeude por concepto de capital, intereses y demás accesorios derivados del Contrato Original, por lo que "LA PARTE DEMANDADA" PRÓRROGA EL PLAZO, por todo el tiempo que dure su adeudo conservando "LA PARTE ACTORA" la prelación que le corresponda desde su origen, en términos de los artículos 2929 (dos mil novecientos veintinueve) y 2930 (dos mil novecientos treinta) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, mismos que manifiesta conocer a la letra, por lo que resulta innecesaria su transcripción literal.*

***DÉCIMA TERCERA.- EJECUCIÓN DEL CONVENIO.-***

*Serán causas de ejecución del presente convenio judicial las siguientes:*

- 1. La falta de dos o más pagos mensuales.*
- 2. Si se comprueba que los datos proporcionados en la información o en los documentos presentados por "LA PARTE DEMANDADA" para la celebración de este instrumento son falsos, además de la responsabilidad penal en que incurra.*
- 3. Si existe en el Registro Público de la Propiedad 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 ó 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 cualquiera de estos supuestos "LA PARTE DEMANDADA" y "LA PARTE ACTORA" están de acuerdo en que se proceda a la ejecución del presente convenio judicial, notificando por conducto del Juzgado a LA PARTE DEMANDADA y a instancia de LA PARTE ACTORA, por el saldo del adeudo existente en la fecha de ejecución, más los intereses ordinarios y moratorios y demás accesorios devengados conforme a lo pactado en este convenio y que se liquidarán en el incidente respectivo.*

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

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

a).- **“LA ACTORA”** requerirá a **“LA PARTE DEMANDADA”** por conducto del Juzgado que hubiere conocido del negocio en primera instancia para que en el término de cinco días acredite ante el C. Juez haber dado cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones, especialmente las de pago asumidas en el presente convenio.

b).- Transcurrido el término mencionado en el inciso a) que antecede, y en el supuesto de que **“LA PARTE DEMANDADA”** no acredite legalmente haber dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo, en este acto las partes convienen expresamente en que **“LA ACTORA”** proporcionará al Juzgado un avalúo sobre **“EL INMUEBLE”**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

c).- En el momento en que **“LA ACTORA”** tenga el avalúo mencionado en el inciso b) que antecede, solicitará al C. Juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia para que señale la adjudicación directa en términos de la legislación aplicable o bien día y hora para que tenga verificativo la audiencia de remate, que se celebrará en los términos dispuestos por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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

En el caso de que **“LA ACTORA”** acepte algún pago parcial y **“LA PARTE DEMANDADA”** se ponga al corriente en sus pagos mensuales, **“LA ACTORA”** podrá suspender la ejecución, mediante escrito presentado ante el C. Juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia, motivo por el cual este convenio judicial subsistirá con todas sus consecuencias legales, dejando a

*salvo los derechos de “LA ACTORA” para ejecutar el mismo por las cantidades que se llegaren a adeudar en la fecha de incumplimiento.*

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

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

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

*LA PARTE DEMANDADA: \*\*\*\*\**           

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

*LA PARTE ACTORA: \*\*\*\*\**           

***DÉCIMA SÉPTIMA.- GASTOS DE COBRANZA.-*** *“LA PARTE DEMANDADA” queda obligado a pagar a LA PARTE ACTORA los gastos que éste erogue, con motivo de la cobranza del crédito que tenga que llevar a cabo ante el eventual atraso o*

*incumplimiento puntual de los pagos mensuales en que incurra "LA PARTE DEMANDADA" conforme al contrato, consistente en gestiones de carácter extrajudicial que realice a través de sus áreas de cobranza, por la contratación de Empresas o Despachos externos por los servicios profesionales que efectúen, sin que esto obste para que LA PARTE ACTORA pueda reclamarle judicialmente los gastos y costas judiciales de los juicios correspondientes, en términos de la cláusula décimo quinta anterior, así como el pago de los intereses moratorios.*

*El importe mensual de los gastos de cobranza será por la cantidad que resulte menor entre el importe en pesos equivalente a 70 (SETENTA) UDIS (unidades de inversión) y el importe equivalente al monto del incumplimiento. Adicionalmente "LA PARTE DEMANDADA" deberá pagar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.*

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

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

***DÉCIMA OCTAVA.- MANIFESTACIÓN DE AUSENCIA DE NOVACIÓN.-*** *Salvo las modificaciones contenidas en este convenio judicial, subsisten con todo su valor y fuerza legales las estipulaciones y obligaciones pactadas en "EL CONTRATO", así como la garantía hipotecaria, por lo que las partes manifiestan expresamente que este convenio no implica novación alguna, pues no ha sido su intención crear una nueva obligación, no obstante,*

*“LA PARTE ACTORA” hace reserva expresa de la garantía hipotecaria en los términos del artículo 2220 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Estado.*

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

#### **CLÁUSULAS NO FINANCIERAS**

**PRIMERA.- CASO FORTUITO.-** *“LA PARTE DEMANDADA” se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este convenio, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad.*

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

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

**TERCERA.- PROCESO Y MEDIOS PARA ACLARACIONES, INCONFORMIDADES Y QUEJAS DE LA OPERACIÓN.-** *Cuando “LA PARTE DEMANDADA” no*

*esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan reflejados en su estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración, inconformidad o queja en un plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento mencionada en el estado de cuenta, al teléfono \*\*\*\*\*, por medio de los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet \*\*\*\*\*, o a través de nuestros ejecutivos de atención en los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de “LA PARTE ACTORA”.*

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

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

**CONDUSEF:** *Con independencia del procedimiento antes señalado, los números correspondientes al Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, son \*\*\*\*\*, así como su correo electrónico \*\*\*\*\* o consultar la página electrónica en Internet \*\*\*\*\*.*

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

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

#### **CAPITULO ESPECIAL**

#### **DE LA AUTORIZACIÓN PARA EFECTOS PUBLICITARIOS**

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

*"LA PARTE DEMANDADA" ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó a "LA PARTE ACTORA" en documento por separado, para que solicite a la(s) Sociedad(es) de Información Crediticia Nacional(es) o Extranjera(s), que considere necesaria(s), toda la información relativa a su historial crediticio. De igual manera "LA PARTE ACTORA", queda autorizada para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre el historial crediticio a dicha(s) sociedad(es) que considere necesaria(s), en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con "LA PARTE ACTORA". "LA PARTE DEMANDADA" manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y sus consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio*



*y está consciente de las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con “LA PARTE ACTORA” o con alguna otra entidad crediticia...”.*

**V.-** Ahora bien, las partes ratificaron en todas y cada una de sus partes ante esta presencia judicial el convenio descrito en líneas que anteceden, en fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno y del mismo se desprende que existe identidad de personas, prestaciones y litigio en que se actúa, como se ha dicho anteriormente; además, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 34 del Código Civil en vigor, que establece que en los actos jurídicos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, y se considera válida toda declaración de voluntad, sin que para la validez del acto o de la declaración se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley; así mismo, se desprende de los autos en que se actúa, que las partes, al momento de celebrar el convenio de referencia, conocían el alcance y fuerza legal de dicho convenio, a juicio del que resuelve, el convenio sujeto a estudio, no es contrario a la moral, o a las buenas costumbres así como de que no obra mala fe o dolo de alguna de las partes, y considerando además que en términos de lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, siempre que no se afecte la igualdad entre las partes el

debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre formalismos procedimentales, por lo tanto, se aprueba en definitiva el convenio judicial, celebrado entre el Apoderado Legal de \*\*\*\*\* y por la otra el demandado \*\*\*\*\*, presentado mediante escrito 80 en fecha quince de febrero de dos mil veintiuno, elevándose a la categoría de cosa juzgada, debiendo estar y pasar por él en todo tiempo y lugar, como si se tratara de sentencia ejecutoriada.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Octava Época, Materia: Civil, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VII, Octubre del 1991, Página: 156, que a la letra dice:

**“...CONVENIO JUDICIAL, EFECTOS PROCESALES DEL.** *Una doctrinal interpretación del numeral 2871 del Código Civil del Estado de Jalisco, lleva al convencimiento de que siendo la transacción en juicio, por su propia naturaleza, un acuerdo de voluntades cuya finalidad es que las partes celebrantes, puedan, al través de concesiones mutuas, evitar una controversia venidera o concluir una actual, no es necesario que el negocio se abra a prueba, en razón de que, el procedimiento, en esos términos llega a su finiquito por propia voluntad...”.*

De igual sirve de apoyo a lo anterior la Tesis jurisprudencial de la Octava Época, Materia: Civil, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,

Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XV, Febrero 1995, Tesis: VIII.2o.73 C, Página: 144, que a la letra versa:

**“...CONVENIOS ELEVADOS A LA CATEGORÍA DE SENTENCIA EJECUTORIA, FIRMEZA DE LOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).** En términos del artículo 2834, del Código Civil para el Estado de Coahuila "La transacción tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada"; a su vez, los diversos artículos 500 y 501 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa disponen la procedencia de la vía de apremio respecto de la ejecución de una sentencia o convenio celebrado en juicio. Con base en lo anterior, debe concluirse que los convenios judiciales con los que las partes concluyen una controversia son equiparados por el derecho sustantivo y por el procesal a las sentencias ejecutorias, siempre y cuando hayan sido judicialmente aprobados y elevados a esa categoría. Así, no es dable al juzgador pronunciar resolución cuando exista convenio judicial elevado a la categoría de sentencia ejecutoria, pues resulta que técnicamente ya existe sentencia en el procedimiento, de suerte que la segunda resolución que se dicte en el mismo, sin lugar a dudas, resulta conculcatoria de las garantías de legalidad y seguridad jurídica que tutelan los artículos 14 y 16 de la norma fundamental...”.

**VI.-** Por otra parte no pasa desapercibido para la que resuelve, que del documento base de la acción, se desprende como acreedor hipotecario al \*\*\*\*\* , sin embargo se le dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que correspondan o en caso de ejecución del presente convenio el citado acreedor tiene que ser llamado en terminos de lo dispuesto por lo previsto

en las fracciones II y III del artículo 746 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 511, 512 fracción III, 514, 517, 590 y 591 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se :

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado ha sido competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida ha sido la correcta.

**SEGUNDO.-** En virtud de no contener cláusula contraria al derecho, a la moral y a las buenas costumbres, así como de que no obra mala fe o dolo de alguna de las partes, y considerando además que en términos de lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, siempre que no se afecte la igualdad entre las partes el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre formalismos procedimentales, se aprueba en definitiva el convenio judicial, celebrado entre el Apoderado Legal de \*\*\*\*\* y por la otra el demandado \*\*\*\*\* , presentado

mediante escrito 80 en fecha quince de febrero de dos mil veintiuno.

**TERCERO.-** Elevándose el convenio referido en el resolutivo que antecede, a la categoría de sentencia ejecutoriada, con el carácter de cosa juzgada, celebrado entre las partes contendientes en el presente asunto.

**CUARTO.-** Por otra parte no pasa desapercibido para la que resuelve, que del documento base de la acción, se desprende como acreedor hipotecario al \*\*\*\*\*, sin embargo se le dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que correspondan o en caso de ejecución del presente convenio el citado acreedor tiene que ser llamado en terminos de lo dispuesto por lo previsto en las fracciones II y III del artículo 746 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE.-** ASÍ, en definitiva lo resolvió y firma la **Licenciada MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, ante su Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **JAIME ALBERTO REZA GARCÍA**, con quien actúa y da fe.

30

1684/2020-2

Especial Hipotecario

Sentencia Definitiva

Segunda Secretaria

APROBACIÓN DE CONVENIO

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución, corresponden a la sentencia definitiva dictada dentro del expediente 1684/2020-2.- Conste.-