

**Jiutepec, Morelos a quince de febrero del año dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver **INTERLOCUTORIAMENTE** sobre la **APROBACIÓN DE CONVENIO** en los autos del expediente número **37/2020**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], radicado en la Segunda Secretaría, 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 dieciséis de enero de dos mil veinte, la persona moral [REDACTED], [REDACTED] a través de sus apoderados legales, demando en la vía Especial Hipotecaria de [REDACTED], en su carácter de acreditado y garante hipotecario, las prestaciones a que hace referencia y manifestó como hechos los 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. Invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso y ofreció pruebas.

2.- Por auto de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, 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 registrar las mismas ante dicha institución, asimismo por conducto de la Actuaría de la adscripción, en el domicilio señalado con las copias simples exhibidas se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada.

3.- En fecha veinte de agosto de dos mil veinte, se emplazó al demandado [REDACTED] según se aprecia de la razón de emplazamiento practicada por el actuario adscrito.

4.- Por auto de fecha uno de septiembre de dos mil veinte, atento a la certificación del Secretario de Acuerdos, se le tuvo al demandado [REDACTED], por perdido su derecho para contestar a la demanda instaurada en su contra.

5.- De igual manera, con fecha veintinueve de octubre del año dos mil veinte, se le tuvo al demandado **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por perdido su derecho para dar contestación a la vista que se ordenó darle por auto de fecha veintiuno de enero del año dos mil veinte.

6.- En fecha uno de septiembre de dos mil veinte, por permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnarlos para resolver; por lo que con fecha seis de noviembre del año dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en la que se pronunciaron los siguientes puntos resolutive:

**SEGUNDO.-** La parte actora [REDACTED] por conducto de su apoderado legal, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que el demandado [REDACTED], no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazado, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

**TERCERO.-** En términos de la Cláusula Décima Séptima del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada** [REDACTED]

██████████, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrió a partir del quince de agosto de dos mil diecinueve.

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada ██████████ al pago de la cantidad de **\$311,532.14 (TRESCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 14/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** del crédito otorgado a favor del demandado, generado del quince de agosto de dos mil diecinueve al quince de diciembre de dos mil diecinueve, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido que de no hacerlo se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, atento a lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.

**QUINTO.-** Se condena al demandado ██████████, al pago de la cantidad de **\$11,466.44 (ONCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 44/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** no pagadas que reclama la parte actora, calculadas del quince de agosto de dos mil diecinueve al quince de diciembre de dos mil diecinueve, en los términos pactados en la cláusula financiera séptima del basal.

**SEXTO.-** Se condena al demandado ██████████ al pago de los **intereses moratorios**, por la cantidad de **\$177.75 (CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS 75/100 M.N.)**, generados a partir del quince de agosto de dos mil diecinueve al quince de diciembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, de conformidad con la cláusula financiera octava del capítulo tercero del documento basal.

**SÉPTIMO.** Se condena al demandado ██████████ al pago de la cantidad de **\$461.79 (CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 79/100 M.N.)**, por concepto de pago de **PRIMAS DE SEGUROS**, generados y calculados del día quince de agosto de dos mil diecinueve al quince de diciembre de dos mil diecinueve, en términos del contrato basal, y los que se sigan devengando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule.

**OCTAVO.-** Se condena al demandado ██████████ al pago de la cantidad de **\$453.35 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 35/100 M.N.)** por concepto de **COMISIÓN**, en términos de la cláusula financiera décima primera del capítulo tercero del contrato basal, más los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule.

**OCTAVO.-** Se condena al demandado ██████████ al pago del **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) de COMISIONES**, en términos de la cláusula financiera décima tercera del contrato base de la acción, por la cantidad de **\$72.53 (SESENTA Y DOS PESOS 53/100 M.N.)**, calculados del quince de agosto de dos mil diecinueve al quince de diciembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule.

**NOVENO.-** Se condena a la parte demandada ██████████ al pago de **gastos y costas** del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos del considerando XII del fallo que nos ocupa.

7.- Por auto de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se declara que la sentencia dictada en fecha seis de noviembre del año dos mil veinte, **causa ejecutoria pasada por autoridad de cosa juzgada.**

8.- En fecha ocho de diciembre de dos mil veinte, se tiene a las partes [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a través de sus apoderados legales y el demandado [REDACTED] [REDACTED] ofreciendo **CONVENIO CELEBRADO**, por medio del cual pretenden dar por terminada la presente controversia. Convenio que fue ratificado ante la presencia judicial con fecha ocho de diciembre de dos mil veinte. Y que contiene las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.- LA PARTE DEMANDADA reconoce adeudar en este acto a la PARTE ACTORA la cantidad de \$319,164.00 (TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), como adeudo líquido y exigible para todos los efectos legales a que haya lugar (en lo sucesivo el "ADEUDO RECONOCIDO"), el cual está integrado de la capitalización de intereses ordinarios vencidos y no pagados a que se refiere la Declaración V de este Convenio Judicial, de conformidad con el artículo 363 de Código de Comercio, así como de la suma de los conceptos de capital, intereses moratorios correspondientes, primas de seguros, gastos, ya aplicado el PAGO PARCIAL, señalados en las Declaraciones IV, VI, VII y VIII del presente acuerdo, el cual se obliga a pagar en lo sucesivo y durante la vigencia del presente Convenio Judicial, acordados de plena conformidad sin reserva ni limitación alguna por las PARTES.

Dentro del ADEUDO RECONOCIDO no quedan comprendidos los intereses y demás accesorios que deberá pagar en lo sucesivo, en su caso, la PARTE DEMANDADA y que se estipulan en el presente CONVENIO JUDICIAL.

SEGUNDA.- PLAZO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar el importe del ADEUDO RECONOCIDO en un plazo de 120 (ciento veinte) meses, contados a partir del 31 de Diciembre del 2020, para concluir el día 30 de noviembre del año 2030.

TERCERA.- REEMBOLSO DEL ADEUDO RECONOCIDO.- El reembolso del ADEUDO RECONOCIDO será efectuado por la PARTE DEMANDADA en los términos de la cláusula DÉCIMA de este convenio, mediante 120 (ciento veinte) amortizaciones mensuales, que efectuarán los días últimos de cada mes, conforme al calendario de amortizaciones que firmado por PARTES, se agrega al presente Convenio Judicial, como ANEXO "A".

En caso de que alguna de las fechas de pago establecidas en el calendario de amortizaciones referido en el párrafo anterior sea inhábil, el pago que corresponda se hará el día hábil bancario inmediato anterior.

CUARTA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA intereses ordinarios sobre saldos insolutos 6.50% (mensuales) del ADEUDO RECONOCIDO, a la tasa anual que resulte de sumas SEIS PUNTO CINCUENTA puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28-veintiocho días, o el plazo que sustituya a éste, que el Banco de México da a conocer todos los días hábiles bancarios mediante publicaciones en el Diario Oficial de la Federación de acuerdo a su circular 2019/95 y sus modificaciones del veintinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, y/o de cualquier otra fecha posterior, correspondiente a el promedio de las últimas cuatro semanas anteriores a la fecha en que deba efectuarse el pago de dichos intereses.

Los intereses se calcularán sobre a base de 360-trescientos sesenta días por año y se causarán sobre saldos insolutos.

Los intereses serán pagaderos por mensualidades, vencidas, en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este Convenio Judicial, conjuntamente con las amortizaciones del capital.

Si por cualquier circunstancia en algún mes, la PARTE ACTORA no llegare a aplicar la tasa de interés ordinario como se establece en esta cláusula, dado que se estaría aplicando una tasa de interés equivocada, se conviene entre las PARTES expresamente que la PARTE ACTORA está facultada para realizar las modificaciones o ajustes necesarios, con efectos retroactivos a aquel o aquellos meses, en los que no se hubiere llevado a cabo la modificación correspondiente.

QUINTA.- TASA DE INTERÉS MORATORIO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA, en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este Convenio Judicial, intereses moratorios sobre cualquier porción vencida y no pagada de capital y/o primas de seguros del ADEUDO RECONOCIDO, desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por DOS la Tasa de Interés Ordinaria que se establece en la Cláusula CUARTA que antecede.

SEXTA.- INDETERMINACIÓN DE LA TIIE.- Las PARTES convienen que para el caso de que se suspenda o suspenda o suprima el servicio que el Banco de México proporciona respecto de dar a conocer la determinación de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) referida en la Cláusula CUARTA de este convenio, la tasa anual de interés que deberá aplicarse en los sucesivos será, de entre las siguientes dos que a continuación se señalan y en el orden que se establece:

1. La tasa que resulte de sumar SEIS PUNTO CINCUENTA puntos porcentuales a la estimación del Costo de Captación a Plazo de pasivos denominados en Moneda Nacional (CCP), que el Banco de México estima representativo del conjunto de las instituciones de Banca Múltiple y que da a conocer mensualmente mediante publicaciones en el Diario Oficial de la Federación de acuerdo a su circular 2019/95 y sus modificaciones del día dieciséis de Febrero de 1996-mil novecientos noventa y seis, y/o de cualquier otra fecha posterior, correspondiente al mes en que deba efectuarse el pago de intereses.

Para el caso de que se dejara de dar a conocer la estimación del CCP, la tasa del interés que se aplicara en lo sucesivo será la siguiente.

2. La tasa que resulte de sumas SEIS PUNTO CINCUENTA puntos porcentuales al promedio aritmético, del rendimiento de Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a plazo de 28 días o el plazo que sustituya a éste, colocados en emisión primaria, que se publica regularmente en los diarios de mayor circulación en el país, de las últimas cuatro semanas a la fecha en que deba efectuarse el pago de dichos intereses.

Si en alguna o algunas de las semanas a que se hace referencia en el párrafo que antecede, no se llegaren a emitir CETES a veintiocho días de plazo, se considerara el rendimiento de CETES de la semana inmediata anterior o posterior a la semana en que se hayan dejado de emitir dichos CETES, el que resulte superior a elección de la PARTE ACTORA.

La estipulación convenida en esta cláusula se aplicara también a la tasa de interés moratorio pactada en la Cláusula QUINTA que antecede, en la inteligencia de que en este evento dicha tasa moratoria será la que resulte de sumas SEIS PUNTO CINCUENTA puntos que porcentuales a la tasa sustituta que se obtenga en la fecha en que se realice el pago, multiplicada además la tasa resultante por DOS.

LA PARTE DEUDORA manifiesta que la PARTE ACREEDORA hizo de su conocimiento antes de la firma del presente contrato: el contenido del mismo y de todos los documentos a suscribir, los cargos, gastos que en su caso de generaran por su celebración y, en su caso, los descuentos o bonificaciones a que tiene derecho, así como el Costo Anua Total (CAT) correspondiente (6.80%) para fines informativos exclusivamente.

SÉPTIMA.- BENEFICIOS "PROGRAMA DE REESTRUCTURA".- sin perjuicio de lo pactado en las Cláusulas TERCERA, CUARTA, QUINTA Y SEXTA que

antecedentes, con el objeto de beneficiar a la PARTE DEMANDADA y para los efectos de que tenga la posibilidad de realizar el pago total del ADEUDO RECONOCIDO, la PARTE ACTORA ofrece a la PARTE DEMANDADA un esquema especial de pagos, el cual queda condicionado al cumplimiento exacto y oportuno, por parte de esta última, de todas y cada una de las obligaciones pactadas en este Convenio Judicial, y particularmente la correspondiente al pago oportuno de su adeudo, por lo que convienen expresamente que:

1. Tasa preferencial de interés ordinario.- La PARTE DEMANDADA pague a la PARTE ACTORA intereses ordinarios, sobre saldos insolutos mensuales, del ADEUDO RECONOCIDO, a razón del 6.50% (SEIS PUNTO CINCUENTA por ciento) anual.

Los intereses se calcularán sobre la base 360-trescientos sesenta días por año y se causarán sobre saldos insolutos por los días efectivamente transcurridos.

2. Reembolso del ADEUDO RECONOCIDO y de la tasa preferencial de interés ordinario.- Como consecuencia de la tasa preferencial pactada en el numeral que antecede, la PARTE DEMANDADA se obliga a reembolsar a la PARTE ACTORA intereses mensuales vencidos, en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este convenio, conjuntamente con las amortizaciones del ACUERDO RECONOCIDO, mediante 120 (CIENTO VEINTE) exhibiciones mensuales, que se efectuarán los días últimos de cada mes, conforme al calendario de amortizaciones que firmado por las partes, se agrega al presente Convenio Judicial como ANEXO "B".

En caso de que alguna de las fechas de pago establecidas en el calendario de amortizaciones referido en el párrafo anterior sea inhábil, el pago que corresponda se hará el día hábil bancario inmediato anterior.

3. Procedencia de la tasa preferencial de interés ordinario.- la PARTE DEMANDADA podrá gozar de la tasa preferencial de interés ordinario, y cubrir el importe del ADEUDO RECONOCIDO y sus respectivos intereses en los términos establecidos en el numeral 2 que antecede, siempre y cuando dicha PARTE DEUDORA cumpla puntual e interrumpidamente con todas y cada una de sus obligaciones contraídas en este instrumento.

4.- pérdida de la tasa Preferencial de interés ordinario.- en caso de que la PARTE DEUDORA incumpla con uno o más de los pagos del ADEUDO RECONOCIDO e intereses ordinarios a que se refiere el numeral 2 de esta cláusula o con cualesquiera de las obligaciones que contraen en este instrumento, la tasa preferencial de interés ordinario a que se refiere el numeral 1 de esta cláusula quedará sin efecto legal alguno, sujetándose a los comparecientes a lo establecido en la cláusula NOVENA de este Convenio.

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS.- La PARTE DEMANDADA podrá pagar anticipadamente, total o parcialmente, el importe del ADEUDO RECONOCIDO, con sus respectivos intereses, en su caso, sin que exista comisión o penalidad alguna. El pago parcial anticipado se aplicará a la disminución del plazo de este Convenio Judicial, es decir, se aplicará a la última o últimas amortización que vayan a vencer. En tal virtud, el importe del pago parcial deberá ser por lo menos equivalente al importe de un pago de capital e interés.

NOVENA.- INCUMPLIMIENTO.- en caso de que LA PARTE DEMANDADA incumpla con cualesquiera de las obligaciones que contrae en este Convenio Judicial, en especial su obligación de pago del ADEUDO RECONOCIDO y su tasa preferencial de interés ordinario establecida en el numeral 2 de la Cláusula SÉPTIMA del mismo, quedará sin efecto dicha tasa preferencial de interés ordinario referida en el numeral 1 de la Cláusula SÉPTIMA de este Convenio, aplicándose al saldo insoluto del ADEUDO RECONOCIDO la tasa de interés ordinario establecida en la Cláusula CUARTA y la tasa de interés moratorio pactado en la Cláusula QUINTA del mismo.

Como consecuencia de lo pactado en el párrafo en el párrafo anterior, la PARTE ACTORA, discrecionalmente y a su elección, podrá decidir: (i) Que la PARTE DEMANDADA, a satisfacción y previa conformidad de la PARTE ACTORA, pueda volver a gozar de los beneficios del “programa de reestructura” establecidos en la Cláusula SÉPTIMA de este instrumento, una vez que dicha PARTE DEMANDADA, cubra a la PARTE ACTORA la totalidad de sus amortizaciones de capital y exhibiciones de intereses vencidos, en los términos de las Cláusulas TERCERA, CUARTA, QUINTA Y SEXTA de este instrumento; o bien (ii) Llevar a cabo la ejecución del presente Convenio Judicial a través del Juez de la causa, para los efectos de que se liquide por la PARTE DEMANDADA en forma inmediata el total de las obligaciones de pago contraídas a través del mismo, con las consecuencias legales respecto de la ejecución y remate de los bienes objeto de la garantía hipotecaria dentro del juicio.

La PARTE DEMANDADA se obliga a liquidar a la PARTE ACTORA, todas y cada una de sus obligaciones de pago a que se refiere esta cláusula, en los términos de la Cláusula DÉCIMA siguiente. En la inteligencia de que el presente Convenio Judicial se tendrá por concluido cuando la PARTE DEMANDADA cumpla con todas y cada una de las obligaciones a su cargo y la PARTE ACTORA se dé por satisfecha en el cumplimiento de las mismas. Por consiguiente, una vez satisfechas plenamente las obligaciones de pago a cargo de la PARTE DEMANDADA y a favor de la PARTE ACTORA, se procederá de común acuerdo por LAS PARTES al desistimiento respectivo, así como a la liberación o cancelación de los gravámenes correspondientes.

DÉCIMA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO.- queda asimismo convenido que el capital, sus intereses y demás consecuencias derivadas de este Convenio Judicial, deberán ser pagadas por la PARTE DEMANDADA en días y horas hábiles, sin necesidad de requerimiento o cobro previo, en cualquiera de las sucursales “BANORTE” del Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, mediante el depósito de la cantidad que corresponda en la cuenta de cobranza número 418552612 o bien, en el domicilio de la PARTE ACTORA señalado en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA del presente acuerdo de voluntades.

DÉCIMA PRIMERA.- IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS Y ACCIONES.- Las PARTES manifiestan en forma expresa e inequívoca que lo pactado en el numeral 4 de la Cláusula SÉPTIMA y Clausula NOVENA de este Convenio Judicial, de ninguna manera representa una renuncia de la PARTE ACTORA a su derecho de ejecutar el mismo al presentarse cualesquiera causa de incumplimiento de la PARTE DEMANDADA, independientemente de que la PARTE ACTORA le autorice a la PARTE DEMANDADA una vez presentada alguna causal de incumplimiento, la recepción de pagos parciales a su ADEUDO RECONOCIDO.

DÉCIMA SEGUNDA.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- en caso de que, conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la PARTE DEMANDADA deba pagar tal impuesto sobre los intereses ordinarios y moratorios pactados en las cláusulas que anteceden, esta se obliga a pagar a la PARTE ACTORA el impuesto citado juntamente con los referidos conceptos.

DÉCIMA TERCERA.- SUBSISTENCIA DE LA GARANTÍA.- En garantía del pago ADEUDADO RECONOCIDO, intereses ordinarios y moratorios, y demás obligaciones a cargo de la PARTE DEMANDADA, derivados de este Convenio Judicial, de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas en favor de la PARTE ACTORA con motivo del mismo, la PARTE DEMANDADA está de acuerdo y ratifica que la garantía constituida en legal forma en los contratos o convenio establecidos como documentos base de la acción del Procedimiento ( anterior y en lo sucesivo la “Garantía”), subsistirá en toda su forma y términos, sin sufrir modificación alguna en cuanto a su alcance y eficacia jurídica, haciéndose extensiva la misma para garantizar plenamente todas y cada una de las prestaciones, reclamas en juicio y reconocidas por este acto, así como las demás consecuencias legales (accesorios convencionales y legales ) que se generen o se llegasen a ocasionar en adelante y hasta el cumplimiento total o finiquito del presente Convenio Judicial.

DÉCIMA CUARTA.- REGLAS PARA LA SUBSISTENCIA DE LA GARANTÍA Y SU EJECUCIÓN.- Las PARTES acuerdan de plena conformidad, que la garantía constituida, ratificada y subsistente en este Convenio Judicial por la PARTE DEMANDA, se sujetara a las siguientes reglas:

- a) La PARTE DEMANDADA no podrá(n) enajenar, gravar, ni de cualquier otra forma disponer total o parcialmente de la garantía, salvo con la autorización previa de la PARTE ACTORA dada por escrito.
- b) La PARTE DEMANDADA dará aviso inmediatamente a la PARTE ACTORA de cualquier daño o menoscabo que pudiera dar lugar a la disminución de la garantía, quedando obligado a la PARTE DEMANDADA a reponerla en igual proporción, dentro de los cinco días siguientes a aquel en que haya ocurrido tal evento.
- c) Una vez iniciado el trámite de ejecución del Convenio Judicial, en virtud de cualesquier incumplimiento al mismo por la PARTE DEMANDADA, el bien que constituye la garantía hipotecaria, dentro del juicio: (i) deberán de ser puestos a disposición del Depositario que designe la PARTE ACTORA, dentro del término que la autoridad ejecutora le(s) haga a la PARTE DEMANDADA: o bien, (ii) deberá de llevarse a cabo la entrega voluntaria de los bienes rematados a favor del adjudicatario que resulte de la subasta o audiencia de remate correspondiente, en el plazo y términos de notificación antes señalados.
- d) Para el caso de proceder con la ejecución del presente Convenio Judicial, las PARTES están de acuerdo que sea única y exclusivamente del Perito designado por la PARTE ACTORA el indicado para llevar a cabo el avalúo y dictamen pericial correspondiente en cuanto a los bienes objeto de la garantía en el Juicio, para el efecto de cuantificar su valor comercial y así poder celebrar en pública subasta y remate judicial los mismos, para el caso de ser necesario, renunciando expresamente a lo establecido sobre lo particular en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por cuanto se refiere a la designación del Perito valuador.

DÉCIMA QUINTA.- SEGUROS.- La PARTE DEMANDA ratifica en este acto su obligación de mantener vigente el Contrato de Seguro de vida e invalidez, así como el seguro contra incendio o rayo, explosión, temblor o erupción volcánica, granizo, ciclón, huracán, vientos tempestuosos, cada uno de ellos por el valor destructible del(os) bien(es) inmueble(s) que comprende(n) la Garantía Hipotecaria hecha extensiva y subsistente en este Convenio Judicial, por una suma mínima que cubra el saldo insoluto del ACUERDO RECONOCIDO.

Los seguros aludidos deberán estar en vigor por todo el tiempo en que permanezca insoluto el ADEUDO RECONOCIDO y podrán, sin que constituya una obligación de la PARTE ACTORA, ser contratados por esta última, en defecto u omisión de la PARTE DEMANDADA, siempre y cuando la PARTE DEMANDADA se encuentre al corriente en el cumplimiento y pago de las obligaciones establecidas en el presente Convenio Judicial.

En caso de que la PARTE ACTORA contrate los seguros a nombre de la PARTE DEMANDADA, pague por cuenta de esta las primas correspondientes y la PARTE DEMANDADA queda obligada a reembolsarle su importe junto con las amortizaciones del mencionado ACUERDO RECONOCIDO. El importe de las primas se considerará como parte integrante de dicho adeudo para todos los efectos de este Convenio Judicial; Si la PARTE DEMANDADA no cubriera el importe de las primas de los seguros aludidos y estas son liquidadas por la PARTE ACTORA, aquella se obliga a pagar a esta última intereses a la tasa moratoria pactada en la Cláusula QUINTA de este Convenio Judicial, que se obtenga en la fecha en que la PARTE DEMANDADA reembolse a la PARTE ACTORA los pagos de referencia, computados dichos intereses desde la fecha de reembolso de estos, independientemente de que podrá ser considerado por parte de esta última, como causal de incumplimiento y por ende, potestad de ejecución del presente Convenio Judicial.

La PARTE DEMANDADA nombrará como beneficiario único e irrevocable de los seguros mencionados en el primer párrafo de esta cláusula a la PARTE ACTORA: [REDACTED]

[REDACTED]. En caso de siniestro, la indemnización derivada del mencionado seguro se aplicará al pago total o parcial del ADEUDO RECONOCIDO insoluto. En el supuesto caso de que la PARTE DEMANDADA sea el que mantenga directamente la vigencia de los seguros de daños y vida a que se hace referencia en esta cláusula, quedan obligados a comprobar ante la PARTE ACTORA con los recibos correspondientes, el pago de las primas relativas, dentro de los tres días hábiles siguientes al mencionado pago, o bien, cuando esta última se les requiera.



Queda entendido que la indemnización que se obtenga en caso del accidente o siniestro, según sea el caso, estará afectada como garantía al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la PARTE DEMANDADA derivadas de este Convenio Judicial. La PARTE DEMANDADA se obliga a entregar a la PARTE ACTORA la póliza o pólizas que amparen los seguros a que se refiere esta cláusula, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de contratación, o bien cuando la PARTE ACTORA se los requiera, quien las mantendrá en su poder por todo el tiempo que estuviera insoluto el ADEUDO RECONOCIDO en el caso de que la PARTE DEMANDADA no hubiese incurrido en el incumplimiento. La PARTE ACTORA no se responsabiliza por la falta de pago oportuno de las primas del seguro contratado.

DÉCIMA SEXTA.- CASO FORTUITO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones que contrae en este Convenio Judicial, aun en caso fortuito o de fuerza mayor o insuperable y acepta su responsabilidad, de acuerdo con el artículo 2111-dos mil ciento once, del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para todos los Estados de la Republica en materia federal.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO.- Sin perjuicio de lo pactado en la Cláusula NOVENA de este Convenio Judicial, la PARTE ACTORA se reserva la facultad de solicitar la ejecución del presente acto jurídico, exigiendo el pago total del ADEUDO RECONOCIDO, sus accesorios legales y convencionales, así como llevar a cabo el trance y remate de los bienes objeto de la garantía hipotecaria en Juicio, sin necesidad de requisito o trámite previo alguno, si se presentare cualesquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si la PARTE DEMANDADA no hiciera pago oportuno de una o más de cualquiera de las amortizaciones de capital e intereses estipulados en este Convenio Judicial.
- b) Si la PARTE DEMANDADA no mantuviese vigente los seguros pactados en la Cláusula DÉCIMA QUINTA, o bien, no reembolsara a la PARTE ACTORA uno o más de los pagos que por concepto de primas de seguros esta última hubiera financiado por cuenta y orden de la primera.
- c) En caso de venta total o parcial del bien o bienes que integra(n) la garantía o cuando el(os) mismo(s) se grave(n) sin consentimiento previo y por escrito de la PARTE ACTORA.
- d) Si por actos u obligaciones de la PARTE DEMANDADA para con terceros estos ejercitaren o traten de ejercitar derechos sobre el bien que se afecta en garantía en este convenio.
- e) Si la PARTE DEMANDADA introdujere(n) modificaciones a la garantía hipotecaria sin autorización previa y por escrito de la PARTE ACTORA o si por cualquier causa resultare total o parcialmente destruido dicha garantía.
- f) Si la PARTE DEMANDADA, dejare de pagar dos bimestres consecutivos del Impuesto Predial o cuotas por servicio de agua del inmueble otorgado en garantía, o cualquier responsabilidad civil dentro de los 10-diez días hábiles siguientes a la notificación que les fuere hecha por las autoridades respectivas.
- g) Si la garantía o bienes embargados reconocidos en este Convenio Judicial se redujere un 20-veinte por ciento o más de su valor.
- h) Si la PARTE DEMANDADA, interpone cualquier tipo de acción, juicio y/o queja en contra de la PARTE ACTORA de sus apoderados, accionistas, representantes, empleados o asesores, relacionada o no con este Convenio Judicial.
- i) Si la PARTE DEMANDADA incumple con cualesquiera de las obligaciones establecidas en este Convenio Judicial o de cualquier disposición legal que pudiera afectar a los derechos derivados del mismo registrados a favor de la PARTE ACTORA.

DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN.- La PARTE DEMANDADA autoriza expresamente, sin reservar ni limitación alguna a la PARTE ACTORA, para ceder, negociar, subrogar, descontar, enajenar y de cualesquier forma disponer o transmitir, total o parcialmente, los derechos que se deriven del presente Convenio Judicial, con todos sus accesorios legales convencionales correspondientes, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, su Procedimiento en sí, los contratos o convenios que integran los documentos base de la acción con sus derechos inherentes, sus garantías y/o embargos



alguna de interés público, y estar ajustado a los términos y condiciones que las PARTES libremente quisieron obligarse, y así lo hicieron de común acuerdo.

VIGÉSIMA QUINTA: COMPETENCIA.- Convienen las PARTES que en virtud de que el presente acto jurídico tiene la misma eficacia que si fuera Cosa Juzgada, para el caso de su ejecución por incumplimiento de lo pactado en el presente Convenio Judicial, o bien de presentarse cualquier controversia con respecto a la interpretación y cumplimiento del mismo, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia del Juez de la causa.

9.- Con la misma fecha anterior, se remitieron los autos al titular, para dictar la sentencia interlocutoria que proceda.

## CONSIDERANDO

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. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece:

*“...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.*

Por su parte el artículo 25 del cuerpo legal invocado preceptúa:

*“Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente”.*

Bajo este contexto es oportuno mencionar que las partes contendientes en el presente asunto, dentro del documento básico de esta acción se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales Competentes del Distrito Federal o en su caso, a los de la ubicación del inmueble, a elección de la parte actora, tal y como advierte de la cláusula cuarta del Capítulo Sexto del basal; por lo que siendo el inmueble objeto del basal identificado como [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], catastralmente identificado con la cuenta número mil cuatrocientos guion diez guion cero treinta y cinco guion cero dieciséis, incuestionablemente se infiere la competencia de esta autoridad para conocer el presente asunto; más aún no pasa inadvertido para este Juzgador que el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

*“...Es órgano judicial competente por razón del territorio: “...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”*

En consecuencia y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, se ubica dentro de éste ámbito competencial, es inconcuso que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar sobre el mismo; es aplicable a lo anterior, la tesis emitida por el Quinto Tribunal en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 1051, correspondiente a la Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

**“COMPETENCIA. EXISTE SUMISIÓN EXPRESA SÓLO SI TODAS LAS PARTES RENUNCIAN CLARA Y TERMINANTEMENTE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** De conformidad con el artículo [157 del Código de Procedimientos Civiles del Estado](#), hay sumisión expresa cuando todas las partes que intervienen en un contrato, aparte de designar con toda precisión al Juez a quien se someten, renuncian al fuero que por ley les pudiera corresponder en razón de su domicilio; de ahí que si sólo una de ellas expresó tal renuncia, resulta ineficaz ese único sometimiento para declarar la competencia del Juez señalado en ese acuerdo de voluntades”.

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la

hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado en concordancia con el artículo 68 inciso B) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; luego entonces, se reitera la vía elegida resulta la correcta.

**II.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN.** Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente estudiar la legitimación de las partes, por ser una obligación de la suscrita; al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

“Legitimación y sustitución procesal: habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley”.

Que así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Por otro lado tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la fracción II del artículo 180 del cuerpo legal en cita, las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos físicas.

En ese orden de ideas debe decirse que la legitimación *ad causam* es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación *ad procesum* que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para

hacerlo valer en juicio, toda vez que la legitimación activa atañe al fondo de la cuestión litigiosa, y por ende, es evidente que solo puede analizarse de oficio por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva; resulta aplicable a lo anterior la Tesis Jurisprudencias: I.11º.C. J/1, página 2066. Novena Época. Registro 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia Civil, que es del tenor literal siguiente:

**“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** La **legitimación activa** en la **causa** no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la **causa** cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la **legitimación ad causam** atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes”.

En esas condiciones, es preciso señalar que la legitimación en la causa constituye una condición de la acción y no un presupuesto procesal, puesto que los presupuestos son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el Juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Luego, en ese contexto, debe decirse que los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. De ahí, que la

legitimación en la causa pueda ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.

Por otro lado, es importante mencionar que es de explorado derecho que el ejercicio de las acciones civiles requiere como condición sine qua non, el interés jurídico de quien demanda, ya que no basta que exista objetivamente el cumplimiento de una obligación, sino que es necesario que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho, en contra del deudor incumplido, es decir, que el acreedor sea el actor, y el deudor el demandado; en ese sentido debe tomarse en cuenta que conforme al artículo 2359 del Código Civil del Estado de Morelos, la hipoteca es una garantía real, constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento a la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Por todo lo anterior, es menester señalar que la calidad de apoderados legales de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con que se ostentan los Licenciados Erick Mario Navarrete Acevedo y Patricia Alcántara Contreras, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del Instrumento Notarial número **39,544** de fecha ocho de abril del año dos mil trece, pasado ante la fe





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 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

III.- Para efectos de analizar el convenio judicial celebrado entre las partes, se realizan las siguientes precisiones jurídicas. Establece el artículo 1668 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que: **“...El convenio es el acuerdo de dos o más personas, para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones”**. Por su parte, el artículo 2427 del mismo ordenamiento legal, señala que: **“...La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura...”**. Asimismo, el artículo 2436 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone que: **“...La transacción que termina una controversia judicial tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada...”**. El artículo 510 del Código Procesal Civil, establece que: **“...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...”.**

De conformidad con los preceptos legales que se han reseñado se advierte que analizado que es el convenio judicial presentado ante éste Juzgado el cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, el cual fue debidamente ratificado en todas y cada una de sus partes el citado escrito por los suscriptores ante la presencia judicial el veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho; por otra parte, se hace necesario señalar que legalmente y en términos de lo dispuesto por el ordinal 1668 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone que **el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos**; en este contexto legal, resulta que las partes pueden llegar al acuerdo de voluntades para poner fin al fondo del litigio incoada, teniendo como límite, que dicho acuerdo no sea contrario a las disposiciones legales establecidas, ni a la moral; por tanto, del estudio y análisis del convenio celebrado por las partes contendientes en el presente asunto, se desprende que el mismo no contiene cláusulas contrarias a derecho y a la moral y que ambas partes conocen el alcance jurídico de lo pactado; convenio que se da por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones (visible a fojas 51 a 55 del expediente génesis), se aprecia que su clausulado guarda estrecha relación con todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, con la sola intención de dar por finalizada la presente controversia judicial.

En esas condiciones y toda vez que en el convenio judicial aludido, ha quedado expresamente manifestada la voluntad de ambas partes contendientes, para celebrar convenio y dar por concluido el juicio especial hipotecario que



689 al 693 y demás aplicables del Código Procesal Civil. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis Jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: IV, noviembre de 1996, tesis: XVII.2o.10 C, Página: 418, que reza:

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

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1668, 2427, 2436 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; 504, 505, 506, 510 fracción III, del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

## R E S U E L V E

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

**SEGUNDO.- Se aprueba en sus términos el convenio judicial** celebrado por la parte actora [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], y la persona de nombre [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de deudor hipotecario, el cual fue debidamente ratificado en todas y cada una de sus partes, por los suscriptores ante la presencia judicial el **ocho de diciembre del año dos mil veinte**, cuyo contenido en este apartado se tiene como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, por no

contener cláusulas contrarias a la moral, al derecho, o a las buenas costumbres. Obligando a los suscriptores a estar y pasar por sus contenidos, en todo tiempo, lugar y circunstancias, dando por finiquitado el presente asunto, elevándose dicho convenio a la categoría de una resolución ejecutoriada con autoridad de cosa juzgada, y en caso de incumplimiento a cualquiera de sus cláusulas en los términos pactados por las partes, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE.**

Así, en definitiva lo resolvió y firma el **Doctor en Derecho ALEJANDRO HERNÁNDEZ ARJONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MA. ISABEL MAXINEZ ECHEVERRÍA**, con quien actúa y da fe. lamc