



**PODER JUDICIAL**

**Xochitepec, Morelos, quince de febrero de dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver sobre la Aprobación del Convenio celebrado por las partes en los autos del expediente número **777/2020**, antes **148/2020**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal de \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*, radicado en la Tercera Secretaria y;

### **RESULTANDOS:**

**1.** Mediante escrito presentado el **cuatro de febrero del dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, registrado con folio **156**, compareció la Apoderada Legal de \*\*\*\*\*, demandando en la Vía Especial Hipotecaria de \*\*\*\*\*, las prestaciones consignadas en su escrito inicial de demanda. Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito respectivo, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen.

**2.** Por auto de **cinco de febrero del dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda planteada, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada \*\*\*\*\*, para que, dentro del plazo de cinco días, contestará la demanda incoada en su contra; asimismo, se ordenó notificar al diverso acreedor hipotecario \*\*\*\*\*, para que dentro del término de tres días manifestará lo que a su derecho correspondiera.

**3.** En atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos "**POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS**", publicado en el Boletín número **3737**; este Juzgado emitió auto de **trece de agosto del dos mil veinte**, por el que se tuvo por radicado el expediente en que se actúa, ordenándose notificar lo anterior a las partes.

**4.** El día **dieciocho de agosto del dos mil veinte**, tuvo verificativo la notificación del diverso acreedor hipotecario \*\*\*\*\*, y el **siete de noviembre del citado año**, el emplazamiento de la demandada \*\*\*\*\*.

**5.** Mediante autos de **diez de septiembre y diecinueve de noviembre del dos mil veinte**, se declaró la rebeldía en que incurrió el diverso acreedor hipotecario \*\*\*\*\*, y la demandada \*\*\*\*\*, al no dar contestación a la demanda y vista ordenada en autos, y por precluido el derecho que pudieron haber ejercitado para tal efecto.

**6.** Mediante escrito con número de cuenta **2872**, presentado el **uno de diciembre del dos mil veinte**, la Apoderada Legal de \*\*\*\*\*, parte actora en el presente juicio y la demandada \*\*\*\*\*, a efecto de dar por terminada la presente controversia, exhibieron convenio judicial, el cual fue debidamente ratificado ante la presencia judicial, el día **once de diciembre del dos mil veinte**; por lo que, al permitirlo el estado procesal de los autos, mediante auto de misma fecha, se ordenó turnar los autos para resolver respecto de su aprobación, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

## **CONSIDERANDOS**

**I. COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo establecido por los artículos **18, 26, 29** y **34** fracción **II**, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil para el Estado, porque las partes se sometieron expresamente, a los Tribunales del lugar donde se ubicará el inmueble objeto de la hipoteca, según lo pactado en la cláusula **CUARTA** del apartado de las **CLÁUSULA GENERALES** del acto jurídico **c)**, contenido en el documento base de la acción.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.** La vía elegida por la Apoderada Legal de \*\*\*\*\*, parte actora en el presente juicio, es la



**PODER JUDICIAL**

procedente atentó a lo dispuesto por los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues en ese sentido, el primer precepto legal en cita, dispone:

**"ARTICULO 623.** *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil".*

**ARTÍCULO 624.-** *Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos.*

- I. Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía.*
- II. Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y,*
- III. Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad".*

Preceptos legales de los que se deduce que la vía elegida por la parte actora, es la procedente, toda vez que del escrito inicial de demanda, se advierte que pretende el pago del crédito garantizado mediante hipoteca, en términos del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contenida en la Escritura Pública número **206,838 (Doscientos seis mil ochocientos treinta y ocho)** de fecha veintinueve de septiembre del dos mil ocho, debidamente inscrito el Registro Público de la Propiedad, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el día treinta y uno de enero del dos mil nueve, misma que cumple con los requisitos que prevé el numeral **437** fracción **I** del Código Procesal Civil en vigor, por lo que se le concede pleno

valor probatorio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **491** del mismo ordenamiento legal.

**III. LEGITIMACIÓN.** Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.

En este orden de ideas, por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Así las cosas, la doctrina ha diferenciado entre legitimación en el proceso y legitimación en la causa, la primera se refiere al presupuesto procesal concerniente a la capacidad para comparecer a juicio, en cambio, la segunda se refiere al derecho que le asiste al promovente para obtener sentencia favorable, esto es, mientras la primera figura atañe al procedimiento y a las cuestiones de personalidad, la segunda de ellas al fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial emitido por el máximo Tribunal de la Nación que bajo el rubro cita:



**PODER JUDICIAL**

*Época: Novena Época, Registro: 196956, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Enero de 1998, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 75/97, Página: 351.*

### **LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.**

*Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable..."*

En ese tenor, el artículo **179 y 191** del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

**"ARTICULO 179.- Partes.** *Sólo 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".*

**"ARTICULO 191.- Legitimación y substitución 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. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos..."*

En el presente caso, la legitimación activa de \*\*\*\*\*, por conducto de su Apoderada Legal, parte actora en el presente juicio, se encuentra acreditada con la documental consistente en copia certificada de la Escritura Pública número **206,838 (Doscientos seis mil ochocientos treinta y ocho)** de fecha veintinueve de septiembre del dos mil ocho, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaria Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, donde aparecen como contratantes \*\*\*\*\*, en su carácter de **"ACREDITANTE"** y \*\*\*\*\*, en su carácter de **"EL ACREDITADO"**; copia certificada de la Escritura Pública número **124,724 (Ciento veinticuatro mil setecientos veinticuatro)**, de fecha veinticuatro de julio del dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Notario Público Número Ciento Treinta y Siete de la Ciudad de México, en la que consta el Poder que otorga \*\*\*\*\*, a favor de la Licenciada \*\*\*\*\*.

Documentales que valoradas de conformidad con lo dispuesto por el artículo **437** fracción **I y III**, en relación con el **491** del Código Procesal Civil, tiene pleno valor probatorio; por lo tanto, como se dijo en párrafos que anteceden, con dichos instrumentos queda acreditada la legitimación activa de la parte actora persona moral \*\*\*\*\*, por conducto de su Apoderada Legal para hacer valer la acción que pretende contra \*\*\*\*\*, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

**IV. ESTUDIO DEL CONVENIO CELEBRADO POR LAS PARTES.-** En este apartado, resulta oportuno proceder al estudio y análisis del convenio celebrado por el \*\*\*\*\*, parte actora en el presente juicio, por conducto de su Apoderada Legal, y la demandada \*\*\*\*\*.

Ahora bien, para dar por terminada la presente controversia, las partes en litigio el \*\*\*\*\*, parte actora en el presente juicio, por conducto de su Apoderada Legal, y la demandada \*\*\*\*\*, celebraron y ratificaron ante la presencia judicial un convenio, el cual es del tenor siguiente:



**PODER JUDICIAL**

## "CLAUSULA

**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 dicha institución de Crédito al día 18 de noviembre de 2020, por concepto de saldo insoluto del crédito derivado de "EL CONTRATO" descrito (sic) el

SALDO NO VENCIDO	\$63,399.63
IMPORTE MENSUALIDADES VENCIDAS	\$34,165.67
SALDO TOTAL ADEUDADO	\$97,565.30

antecedente primero de este instrumento, los siguientes importes:

**SEGUNDA.-** LA PARTE DEMANDADA reconoce que dejó de pagar a "LA PARTE ACTORA", las mensualidades de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2020 las cuales a la fecha en su totalidad ascienden a la cantidad de \$34,165.67 (TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS 67/100 M.N).

**TERCERA.- DIFERIMIENTO DEL ADEUDO VENCIDO.-** Con el objeto de ponerse al corriente y dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en "EL CONTRATO" relacionado en los antecedentes del presente instrumento, "LA PARTE ACTORA" diferirá la diferencia del saldo vencido reconocido y no pagado por "LA PARTE DEMANDADA", según consta en la cláusula primera del presente capítulo, haciéndose exigible dicho importe diferido en la última mensualidad del plazo del crédito.

En consecuencia, las partes hacen constar, que previo a la firma de este instrumento, "LA PARTE DEMANDADA" pagó a la "ACREDITANTE" la cantidad de \$2,286.58 (DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 58/100 M.N), misma que las partes acuerdan se aplicará al pago de la mensualidad de septiembre de 2019, ya que la cantidad restante y no pagada equivalente a \$31,879.09 (TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 09/100 M.N) "LA PARTE ACTORA", le confiere al (sic) "LA PARTE DEMANDADA" una espera para su pago y en consecuencia dicha cantidad deberá de ser cubierta por el "EL ACREDITADO", en la última mensualidad del plazo del crédito, derivado del documento base de la acción.

Por lo anterior, el importe total del adeudo reconocido a cargo de "LA PARTE DEMANDADA" queda en un total de \$97,565.30 (NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 30/100 M.N).

En virtud de lo anterior, el crédito hipotecario a cargo de "LA PARTE DEMANDADA", queda al corriente al mes de noviembre del 2020, por lo que esta deberá continuar pagando su crédito hipotecario a "LA PARTE ACTORA", a partir del mes de diciembre del 2020.

**CUARTA.- PAGO DEL CRÉDITO.-** "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 MENSUALIDAD.-** LA PARTE ACTORA" efectuará una disminución del 50% sobre el importe de la mensualidad durante los siguientes DOCE MESES, a partir del mes siguiente al de la firma del presente instrumento.

El importe de la disminución que "LA PARTE ACTORA" realice sobre las mensualidades, de acuerdo al párrafo anterior, se hará exigible en una sola exhibición, en el pago de la última mensualidad del plazo del crédito.

**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 DOS o más mensualidades por parte de éste, "LA PARTE ACTORA" no aplicará dichos diferimientos y "LA PARTE DEMANDADA" deberá efectuar el pago 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 doce meses en los que se otorgará la disminución sobre la mensualidad, a que se refiere las cláusulas TERCERA y QUINTA del presente capítulo, es decir del Décimo tercer mes siguiente a la firma de este instrumento, dicha disminución se reducirá gradualmente durante los siguientes SEIS meses, a efecto de que al término de dicho plazo, el importe de la mensualidad quede sin disminución alguna y debiendo pagarse conforme a lo establecido en "EL CONTRATO" a que se refieren los antecedentes del presente convenio, la disminución se calculará gradualmente por cada uno de los seis meses siguientes, en los términos que se detallan:

	a)	b)	c)
MES	Pago de mensualidad con descuento	Porcentaje del incremento gradual requerido	Pago total requerido (a)+(b)+(c)
1.-	50% última mensualidad	Más 8.3% de la mensualidad	Pago total 58.3% de la mensualidad.
2.-	50% última mensualidad	Más 16,6% de la mensualidad	Pago total 66,6 % de la mensualidad.
3.-	50% última mensualidad	Más 24,9% de ella mensualidad	Pago total 74.9% de la mensualidad.
4.-	50% última mensualidad	Más 33,2 % de la mensualidad	Pago total 83.2% de la mensualidad.
5.-	50% última mensualidad	Más 41,5% de la mensualidad	Pago total 91,5% de la mensualidad.
6.-	50% última mensualidad	Más 50 % de la mensualidad	Pago total 100% de la mensualidad.

El importe de la mensualidad no cubierto por LA PARTE DEMANDADA, 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.

Una vez que el importe de la mensualidad se cuantifica o reestablece, a su monto original, continuará aplicándose de manera integral las tasas, bases y fórmulas para el cálculo y cuantificación de los intereses pactados, así como la determinación de los Pagos Mensuales, de conformidad con lo establecido en 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 a que se refiere el presente instrumento.

En caso de cubrir la totalidad del Saldo Diferido mediante pagos anticipados, antes del vencimiento del plazo del crédito, los siguientes pagos anticipados parciales se aplicarán al saldo insoluto del adeudo reconocido a su cargo, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos mensuales y no exista algún adeudo pendiente a su cargo.



**PODER JUDICIAL**

*En caso de que el pago o los pagos anticipados parciales se apliquen al saldo insoluto del adeudo reconocido, los pagos podrán aplicarse para reducir el plazo estipulado para el pago del crédito, o para reducir el pago mensual. Si no hubiera una instrucción de "LA PARTE DEMANDADA" los pagos anticipados se aplicarán a la reducción del pago mensual, por lo que "LA PARTE DEMANDADA" reconoce que en caso de que, al momento del pago anticipado, el sistema del banco hubiera determinado el importe del pago mensual que corresponda cobrar en ese periodo, la reducción del pago mensual o en su caso la reducción del plazo se determinará en el periodo siguiente a la fecha del pago anticipado efectuado.*

*Cuando exista el pago parcial anticipado para reducir el pago mensual, el nuevo pago se calculará según el siguiente procedimiento, quedando fijo hasta que el crédito reciba un nuevo pago parcial anticipado para reducir el propio pago. En este último caso se deberá volver a realizar el siguiente procedimiento:*

- a) Se determina la tasa de interés aplicable en el periodo de cálculo, o sea la tasa de interés anual entre 360 por 30 entre 100 (cien). Este es el Resultado 1.*
- b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del periodo de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo periodo (Resultado 1), para obtener el Resultado 2.*
- c) Se divide 1 entre la suma de 1 más la tasa de interés aplicable en el periodo (Resultado 1), y este resultado se eleva a la potencia equivalente al número de veces que corresponda al plazo del crédito en meses, menos el periodo que se calcula más 1, determinando así el Resultado 3.*
- d) Se toma 1 menos el Resultado 3 para obtener el Resultado 4.*
- e) Para obtener el Pago Mensual se divide el Resultado 2 entre el Resultado 4.*

*Para obtener la porción de amortización a capital de estos pagos se efectúa el siguiente procedimiento:*

*Se determina la tasa de interés aplicable en el periodo de cálculo, o sea, tasa de Interés anual entre 360 por 30 entre 100 (cien) para obtener el Resultado 1.*

*Se multiplica el saldo insoluto al inicio del periodo de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo periodo (Resultado 1 anterior), para obtener el Resultado 2 que corresponde a los intereses.*

*Se toma el "Pago Mensual" (inciso e) anterior) menos el resultado 2 anterior y el resultado que se obtiene es la porción de capital que se amortiza en ese periodo.*

*En el último mes del plazo de "EL CONTRATO", el importe del pago se determinará por la suma del saldo insoluto al inicio del mes, más los intereses que se generen durante dicho periodo. Dicho pago no podrá ser mayor de la suma de dos de los pagos mensuales iguales y sucesivos antes establecidos. Adicionalmente se deberá cubrir el importe del Saldo Diferido a que se refiere el presente instrumento, en caso de haberlo.*

**NOVENA.- FORMA DE PAGO.-** "LA PARTE DEMANDADA" deberá efectuar los pagos mensuales a más tardar el último día hábil de cada mes sin necesidad de precio 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 presente instrumento.*

*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.*

*El pago de capital por parte de "LA PARTE DEMANDADA" no lo exime de pagar los intereses devengados y no pagados.*

**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 Avenida Domingo Díez número 1003, colonia del Empleado edificio corporativo DD 1003, primer piso número 101, código postal 62250, Cuernavaca, Morelos 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.

"LA PARTE DEMANDADA" autoriza y faculta expresa e irrevocablemente a "LA PARTE ACTORA" para cargar, en cualesquiera de las cuentas entre las permitidas por la ley y que "LAS PARTE DEMANDADA" mantenga actualmente o que en el futuro abriere o estableciere con "LA PARTE ACTORA", 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 "LA PARTE ACTORA" 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 garantías hipotecaria y su garantía fiduciaria 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 y del fideicomiso 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" expresamente manifiesta su conformidad para que la Hipoteca constituida continúe garantizando y durara por todo el tiempo que subsistan las obligaciones derivadas del "CONTRATO" y del presente instrumento, especialmente el pago del capital, de los intereses ordinarios, así como de los moratorios, por lo que LA PARTE ACTORA se reserva de manera expresa la garantía hipotecaria en primer lugar y grado que le corresponde, aún en la hipótesis prevista en el artículo 2220 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos o concordantes en los demás Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

La garantía hipotecaria se otorga sin perjuicio de la obligación general de LA PARTE DEMANDADA de responder con todos sus bienes.

Esta hipoteca comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a "EL INMUEBLE" especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 y 2897 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Estado.

**DÉCIMA TERCERA.- EJECUCIÓN DEL CONVENIO.-** Serán causa de ejecución del presente convenio judicial las siguientes:

1.- La falta de dos o más pagos mensuales, de intereses o de cualquier concepto.

2.- Si se comprueba que los datos proporcionados en la información o en los documentos presentados por "LA PARTE DEMANDADA" para la modificación del crédito son falsos, además de la responsabilidad penal en que incurra.

3.- Si existen 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 o gravamen, decretado por cualquier autoridad.

5.- Si LA PARTE DEMANDADA deja de pagar cualquier impuesto, derecho o contribución relacionados con EL INMUEBLE materia de la garantía.

6.- si LA PARTE DEMANDADA arrienda, otorga en comodato o por cualquier otro medio permite el uso y goce del INMUEBLE, sin autorización expresa y por escrito de "LA PARTE ACTORA".



**PODER JUDICIAL**

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, a instancia de LA PARTE ACTORA, por el saldo del adeudo reconocido, más el pago de los intereses ordinarios y moratorios y demás accesorios devengados conforme a lo pactado en este convenio y que se liquidarán con el escrito respectivo en términos de lo dispuesto por el artículo 697 del Código procesal civil aplicable.**

**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 su correlativo del Estado; quedando subsistente el presente convenio con todas sus consecuencias y dejando a salvo los derechos de LA PARTE ACTORA para ejecutar el mismo, mientras exista saldo insoluto a cargo de LA PARTE DEMANDADA.**

**Por lo anterior, y para el remate judicial del inmueble, las partes convienen desde este momento en designar a un solo perito valuador, el cual será designado y elegido por la parte actora, quedando conforme la parte demandada con el perito designado por la parte actora y con el avalúo que él rinda así como con el valor que se emita en el avalúo del inmueble a rematar, para el caso de que se proceda al remate del inmueble que constituye la garantía hipotecaria, lo anterior con fundamento en los artículos 458, 459, 460, 626, 630, 740 último párrafo, 742 y demás aplicables y relativos del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.**

**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, esta de acuerdo en 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 emplazamiento los siguientes:

LA PARTE DEMANDADA: Los estrados que se fijan en este H. Juzgado, incluyendo el auto o sentencia que apruebe el presente convenio, cuando se inicie la etapa de ejecución del convenio judicial y se pase a la etapa del remate judicial, así como cuando se liquiden y cuantifiquen la suerte principal, los intereses y demás accesorios y conceptos que se adeudan, de igual manera cuando se señale la fecha para el remate y se dicte la sentencia respectiva, se ordene turnar los autos al Notario para la elaboración y firma de la escritura, en general todas las notificaciones personales que deban practicarse a la parte demandada en ejecución del convenio, en incidentes y dentro del presente juicio se practicarán por estrados que se fijan en éste H. juzgado.

LA PARTE ACTORA: El ubicado en \*\*\*\*\*.

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

**DÉCIMA SÉPTIMA.- GASTOS DE COBRANZA.-** "LA PARTE DEMANDADA" queda obligada 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 gastos 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 y 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 EL ACREDITADO 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 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 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 quien se firma el presente documento renunciando al fuero diverso que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.*

#### **CLAUSULAS 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.- CONSULTA 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 018001226630, 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 19988039 y del interior 018001122610 y por correo electrónico [defebnsoria.2@atento.com.mx](mailto:defebnsoria.2@atento.com.mx).*

*"LA PARTE DEMANDADA" para realizar consultas de saldos, aclaraciones y movimientos por cualesquiera 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, INCORMIDADES Y QUEJAS DE LA OPERACIÓN.-** *Cuando "LA PARTE DEMANDADA" no este 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 018001226630, por medio de los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de internet [www.bancomer.com](http://www.bancomer.com) 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".*



## PODER JUDICIAL

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 01800 999 8080 y 53 40 09 99 , así como su correo electrónico [webmaster@condusef.gob.mx](mailto:webmaster@condusef.gob.mx) o consultar la página electrónica en internet [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx).

**CUARTA.- TITULOS DE LAS CLAUSULAS.-** 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 por escrito dicha modificación.

### 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 Extrajera(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 esta 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".

Así las cosas, y toda vez que en el caso que nos ocupa, \*\*\*\*\* , parte actora en el presente juicio, por conducto de su Apoderada Legal, y la demandada \*\*\*\*\* , con fecha **once de diciembre del dos mil veinte**, ratificaron ante la presencia judicial el convenio que es objeto de estudio, a efecto de dar por terminada la presente controversia, mismo que analizado en su contenido, no se aprecia la existencia de vicios de la voluntad,

como son el error, la violencia, el dolo y la mala fe, asimismo, el acto jurídico referido no es contrario a las leyes de orden público o de interés social, normas prohibitivas y las buenas costumbres; en consecuencia, tomando en consideración que la ley adjetiva invocada en el cuerpo de la presente resolución, prevé las diferentes formas de dar por terminado un litigio, y del mismo, se desprende la voluntad expresa de las partes y la libertad con la que se condujeron al momento de celebrarlo; por lo tanto, habiendo transigido las partes en el presente asunto a través del convenio de referencia, **se aprueba el mismo**, elevándolo a la categoría de cosa juzgada, ordenándose a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar, como si se tratara de sentencia ejecutoriada, como lo dispone la fracción **III** del artículo **510** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, además con apoyo en lo dispuesto por los artículos **118** fracción **IV**, **121**, **123** fracción **III**, **410**, **412** y **416** del Código Procesal Familiar vigente, es de resolverse, y se,

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

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio sometido a su consideración.

**SEGUNDO.** Se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio celebrado por **\*\*\*\*\***, parte actora en el presente juicio, por conducto de su Apoderada Legal, y la demandada **\*\*\*\*\***, el cual se eleva a sentencia ejecutoriada con fuerza de cosa juzgada, por lo que los mismos se obligan a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar, como si se tratara de sentencia ejecutoriada, como lo dispone la fracción **III** del artículo **510** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

#### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así lo acordó y firma la Licenciada **MÍRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo



**PODER JUDICIAL**

Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Tercera  
Secretaría de Acuerdos Licenciada **DULCE MICHELL**  
**RODRÍGUEZ FLORES**, con quien actúa y da fe.

**MCC/Imfc**