



PODER JUDICIAL

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

RESOLUCIÓN APROBATORIA DE CONVENIO

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

VISTOS para resolver sobre la **APROBACIÓN DE CONVENIO** celebrado por la actora, la persona moral ***** a través de su apoderada legal, la licenciada ***** y el demandado ***** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, en el expediente número **298/2020**, radicado en la **Segunda** Secretaría y,

RESULTANDOS:

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

a).-La declaración del vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido a ***** , en virtud del incumplimiento de pago presentado en la amortización correspondiente al 31 de mayo de 2020, con base en la facultad concedida a mi representada conforme a lo estipulado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, vencimiento que se ejerce a partir del 01 de junio de 2020

b).-Cómo suerte principal el pago de la cantidad de **\$632,126.19 (SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO VEINTISEIS PESOS 19/100 M.N.)**.

c).-El pago de los intereses ordinarios o normales devengados causados a partir del mes de mayo de 2020, fecha de incumplimiento de las obligaciones de pago, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la cláusula **QUINTA** del contrato base de la acción, mismo que se cuantificará y liquidará, a previa a su condena, en ejecución de sentencia.

d).-El pago de los intereses moratorios generados y no pagados desde el 1 de junio de 2020 fecha en, que se da por vencido anticipadamente el crédito según clausula **DECIMA PRIMERA** del contrato base de la acción por haber incurrido en mora a partir de la amortización correspondiente al mes de mayo de 2020, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada al porcentaje legal del 9% anual en términos de los artículos 1518 y 1871 del Código Civil para el Estado de Morelos, los cuales se cuantificarán y liquidarán, previa su condena, en ejecución de sentencia.

e).-En su caso, el remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de mi representada y que corresponde al inmueble identificado ***** , predio rústico sin nombre y predio rústico denominado "cincuenta surcos" actualmente ubicados en la calle ***** , con todo lo que hecho y derecho le corresponde

f).-el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento

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

2.- ADMISIÓN DE DEMANDA.- Por acuerdo de fecha **seis de octubre de dos mil veinte**, se admitió la demanda promovida por la

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

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

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

4.- SE ACUSA LA REBELDIA. - Por proveído del día **nueve de diciembre de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, este Juzgado, acuso la rebeldía en que incurrió el demandado ***** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra en el plazo que se le concedió, por lo que se le tiene por presuntivamente confeso de los hechos de la demanda.

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

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS:

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

“Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del



PODER JUDICIAL

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

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIA
EXPEDIENTE 298-2020-2

Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".

Aunado a lo anterior, en la **Escritura Pública 245,147, Volumen 8,697, página 13 de fecha tres de enero de dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado ***** s**, en el capítulo **SEXTO** denominado **"CLAUSULAS GENERALES"**, en su cláusula **"SEXTA JURISDICCIÓN.** -

"Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente contrato LAS PARTES EXPRESAMENTE CONVIENEN EN someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubica el inmueble objeto de escritura a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de instrumento o de su nacionalidad pudiera corresponderles..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva toda vez que el inmueble objeto del contrato base de la acción es el identificado *********, lugar que se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente.

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

III.- LEGITIMACIÓN. - En la especie, compareció la Licenciada ***** , acreditó el carácter con el que se ostentaron, mediante **Escritura Pública número 124,724**, de fecha veinticuatro de julio de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Titular de la Notaria Pública, número 137 del Distrito Federal; en el que consta el poder otorgado a su favor.

Asimismo obra en autos el Primer Testimonio y primer en su orden, **la Escritura Pública 245,147, Volumen 8,697, página 13 de fecha tres de enero de dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado ***** y actuando en sustitución del Titular de la Notaria Número DOS, y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos**, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por La Sociedad Mercantil denominada ***** representada por el señor Ingeniero ***** y por la otra ***** en lo sucesivo **“LA PARTE COMPRADORA”**, debidamente inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real electrónico **619742 * 1**.

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

IV.- APROBACIÓN DE CONVENIO.-Ahora bien, para dar por terminada legal, jurídica y anticipadamente la presente controversia las partes en litigio, la persona moral ***** y el demandado ***** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, presentaron convenio a efecto de dar por terminada la presente controversia, el cual se ordenó ratificar ante la presencia judicial, por lo que, en esa misma fecha, comparecieron, los antes citados, a efecto de ratificar el convenio presentado en autos, por así convenir a sus legítimos intereses, externaron y manifestaron su deseo y voluntad de alcanzar una transacción, para dar por terminada la presente controversia del orden Civil, promovida por la parte actora, acto contractual que es del tenor de las siguientes **cláusulas:**

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIA
EXPEDIENTE 298-2020-2



PODER JUDICIAL

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

PRIMERA.-LA PARTE DEMANDADA manifiesta haber celebrado EL CONTRATO a qué se refiere al 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:

Saldo no vencido	\$641,970.80
Importe mensualidades vencidas	\$84,592.81
Saldo total adeudo	\$726,563.61

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 y enero y febrero de 2021, por lo cual, propuso a la actora, a partir del mes de 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 asciende a la cantidad de \$84,592.81 (OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 81/100 M.N.)

Con motivo de dicho reconocimiento de adeudo ***** 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 ese instrumento LA PARTE DEMANDADA pagó a LA PARTE ACTORA la cantidad de \$6,577.00 (SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.), misma que las partes acuerdan se aplicará al pago parcial del importe total de las mensualidades no pagadas ya que la cantidad restante y no pagada equivale a \$78,015.81 (SETENTA Y OCHO MIL QUINCE PESOS 81/100 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, deberá ser cubiertos por LA PARTE DEMANDADA al término del plazo de la disminución señalada 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 \$71 9, 986.61 (SETECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 61/100 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, está deberá continuar pagando su crédito hipotecario a LA PARTE ACTORA a partir del mes de marzo de 2021.

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 MENSUALIDADES. - Las partes convienen en que LA PARTE ACTORA otorgará a LA PARTE DEMANDADA:

a).-Disminución de un 30% de sus mensualidades por lo que hace al capital y parte de los intereses, durante 18 meses, y que corresponderán a los meses de marzo, abril, mayo, junio, Julio agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021, y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, del 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 cómo 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 período de ajuste, misma que se adjunta al presente convenio.

SEXTA DISMINUCIÓN CONDICIONADA.-Los diferimientos y/o esperas indicados en la cláusula 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 esté 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.- RELACIÓN DEL PAGO MENSUAL.-REINSTALACIÓN DEL PAGO MENSUAL.-Las partes convienen en que a partir del término de los 18 meses; los que se otorgará la disminución sobre la mensualidad, a qué se refiere la cláusula QUINTA del presente capítulo, es decir, durante los siguientes (6) seis meses ha dicho plazo, 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 y CONVENIO JUDICIAL previo a qué 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 continuación:

% DISMINUCION	AUMENTO EN RAMPING	MENSUALIDAD CON DISMINUCION	1	2	3	4	5	6	MENSUALIDAD COMPLETA
30%	10%	70	74.2	78.5	82.8	87.1	91.4	95.7	100

El importe de las mensualidades durante el período 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

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 cómo 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 período de ajuste.

Una vez concluido el término de la disminución, es decir, a partir del mes veinticinco la mensualidad tendrá un incremento del 10% para cubrir los intereses ordinarios diferidos durante el plazo 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 previo que se tiene aquí por transcritas en obvio de repeticiones.

OCTAVA PAGOS ANTICIPADOS. - LA PARTE DEMANDADA podrá pagar por anticipado total o parcialmente el importe del deudo reconocido a su cargo, incluyendo el saldo diferido, mediante pagos al capital dispuesto siempre y cuando esté al corriente de 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, estos se aplicarán inicialmente, al Saldo Diferido de Productos anteriores en caso de que existan y posteriormente al Saldo Diferido a qué 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 por 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 DEL 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 realiza 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 ***** en cualquiera de los canales o medios de pago que la parte actora ha puesto a su disposición.

LA PARTE DEMANDADA autoriza y faculta expresamente en revocablemente a LA PARTE ACTORA para pagar en cualesquiera de las cuentas entre las permitidas por la ley y que LA PARTE DEMANDADA mantenga actualmente o en el futuro abriere y estableciera con *****; el importe de cualquier saldo insoluto y sus accesorios provenientes de EL



PODER JUDICIAL

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

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIA
EXPEDIENTE 298-2020-2

CONTRATO y del presente convenio y que deban considerarse vencidos de conformidad con el mismo liberando a ***** 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 puede acceder 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 sesión 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 considerara hecha a favor de él o de los cesionarios referidos quienes entran 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 las superficies medidas y linderos quedaron descritas en el antecedente primero desde instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertase 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 construcciones existentes al tiempo de hacerse el préstamo o edificados con posterioridad a él en forma; enunciativa y no limitativa sus accesorios 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 estos últimos excede 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 la 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 cuánto 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
- 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 en que incurra.
- 3.-Si existen el Registro Público de la Propiedad hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que corresponda al domicilio del 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 afectación 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.

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 notificando por conducto del juzgado a LA PARTE DEMANDADA en el domicilio referido por la parte demandada en el presente convenio y a instalación 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 escrito respectivo.

LA PARTE DEMANDADA únicamente podrá acreditar sus pagos en forma fehaciente a través de instrumento público o documento previamente 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 en el domicilio referido por la parte demandada en el presente convenio 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 anteceden 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 conviniendo las partes 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 y 740 último párrafo 742 y demás aplicables y relativos del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

c).-En el momento en que LA ACTORA tenga el avalúo mencionado en el inciso b) que anteceden 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 del Estado de Morelos.

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 de 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 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 solicita no sea probado 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 tratase 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 ejecuten.

DECIMA SEXTA DOMICILIOS.- Las parte señalan como domicilio para recibir notificaciones y emplazamientos 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 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 la parte demandada en ejecución del convenio, incidentes y dentro del presente juicio se practicarán por estrados que se fijan en este H. Juzgado.

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

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

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIA
EXPEDIENTE 298-2020-2



PODER JUDICIAL

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

DÉCIMA SÉPTIMA.-GASTOS DE COBRANZA.- LA PARTE DEMANDADA queda obligado a pagar a LA PARTE ACTORA los gastos que esté erogare, 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 a 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 serán por la cantidad que resulte menor entre el importe de pesos equivalente a 70 (SESENTA) 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 efectos 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 a su crédito.

DÉCIMA OCTAVA.- MANIFESTACIÓN DE AUSENCIA DE NOVACIÓN.- Salvo las modificaciones contenidas en este convenio judicial, subsisten con todo su valor y fuerzas 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 quien se firma el presente documento renunciando a los fueros diversos 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 aceptar 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 *****

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 LAS 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, podrán 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 ***** Centros Especializados de Recuperación y Servicios 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 vialidad 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 *****.

CUARTA.- TÍTULO 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.

CAPÍTULO ESPECIAL DE LA AUTORIZACIÓN PARA LOS 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 utilicen 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 otorgo 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 será 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 sus 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.

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

"... Artículo 510.- FORMAS DE SOLUCIÓN A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO: El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos (...). **III.-** Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada;..."-

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

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

Sirve de apoyo la siguiente Tesis aislada de la Novena Época, Registro: 200895, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Noviembre



PODER JUDICIAL

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

de 1996, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.10 C, Página: 418, cuyo rubro dice:

CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCION. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA.-Si el artículo 2843 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, establece los casos en que las transacciones resultan ser nulas, lógico es que la transacción o convenio judicial, necesariamente debe ser aprobado por el Juez del proceso, ya que dicho Juez puede y debe advertir si la transacción o convenio judicial sometido a su aprobación, se encuentra o no prohibido por la ley; si dicho convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si las partes contratantes tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc., requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial. Segundo Tribunal Colegiado del Decimo Séptimo Circuito. Amparo directo 202/96. Dulces Nombres Fierro Erivez. 12 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretario: Jorge Luis Olivares López.

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

RESUELVE:

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

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

TERCERO.- Notifíquese Personalmente.-

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