

Cuernavaca, Morelos, cinco de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver sobre la **APROBACIÓN DEL CONVENIO** celebrado por las partes dentro de los autos del expediente número **100/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado *********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de *********, contra *********, radicado en la **Primera Secretaría**, y;

R E S U L T A N D O S

1.- Mediante escrito presentado el **veinticinco de febrero de dos mil veinte**, ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció el Licenciado *********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de *********, demandando en la vía especial hipotecaria de *********, las prestaciones que se encuentran detalladas en su escrito de demanda, las que aquí se dan por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por auto de **veintiocho de febrero de dos mil veinte**, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar al demandado para que en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- En auto de **veintisiete de agosto de dos mil veinte**, se tuvo al apoderado legal de la parte actora exhibiendo un Convenio de Adeudo celebrado entre la Institución Bancaria ********* y *********, dicho convenio fue presentado y ratificado por los celebrantes del citado convenio ante el Notario Público número setenta y cuatro del Estado de Quintana Roo.

4.- En diligencia de comparecencia de fecha **veintisiete de abril de dos mil veintiuno**, las partes *********, a través de su apoderado general para pleitos y cobranzas y *********, ratificaron el convenio que fue exhibido el **veinticinco de agosto de dos mil veinte**.

5.- En auto de fecha **veintisiete de abril de dos mil veintiuno**, se ordenó turnar a resolver respecto de la aprobación del convenio presentado por las partes, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, 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”

Éste juzgado es competente para conocer del presente asunto, dado que el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil, al ejercerse una acción hipotecaria derivada de un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, asimismo por cuanto a la competencia por 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 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado, ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia; finalmente, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice:

“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...”.

Por consiguiente, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio, toda vez que existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este juzgado, arribándose a dicha aseveración, porque del documento presentado como base de la acción consistente en la escritura pública número *********, de **veintinueve de mayo de dos mil quince**, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la cual consta entre otros actos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia, celebrado entre ********* y *********, pacto contractual que es base de la acción que se intenta, del cual se advierte específicamente de su cláusula vigésima Novena denominada “...Leyes aplicables y jurisdicción. Las partes acuerdan expresamente que este Contrato será regido e interpretado de acuerdo a las leyes y decretos aplicables en México, sometiéndose las partes

expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, México, o a los de la Ciudad de México, Distrito Federal o a los del lugar de firma del presente Contrato, a elección de la parte actora, renunciando expresamente a cualquier otro fuero al que tengan derecho o lleguen a tenerlo en el futuro, en virtud de su domicilio o cualquier otra razón"; documental que por su carácter eminentemente público, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto a la competencia de este juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este juicio, acreditándose plenamente la competencia de este juzgado, pues de la anterior cláusula se advierte con notoria claridad que las partes aceptan someterse a la competencia del lugar de la firma del Contrato, consecuencia de ello, se actualiza la hipótesis respecto al sometimiento expreso de las partes, pues esta autoridad ejerce jurisdicción precisamente en dicho territorio, aunado a lo anterior, la parte demandada no impugnó la competencia de este juzgado. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis aislada con registro 168719 de la Novena época por los Tribunales Colegiados de Circuito que a la letra dice:

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se

actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL
SEGUNDO CIRCUITO.

II.- Estudio de la vía. En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus prestaciones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley; sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis 178665, emitida por la Primera Sala del Máximo Tribunal en abril de 2005 que a la letra dice:

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida

por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

“Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación 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 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”

Como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por la parte actora tiene por objeto la declaratoria de vencimiento anticipado y el pago de diversas cantidades derivadas del contrato de contrato de mutuo con interés ordinario y moratorio con garantía hipotecaria, celebrado entre ***** y *****, constando dicho acto jurídico en el primer testimonio de escritura pública ya descrita en líneas anteriores y que se encuentra inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

III.- Ahora bien, previo al estudio del convenio de mérito, se procede al estudio de la legitimación de *****, en su carácter de apoderado legal su carácter de apoderado legal para pleitos y cobranzas de la persona moral *****, parte actora, al haber sido quien celebró con este carácter el referido acuerdo de voluntades. Así tenemos que la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere a la capacidad o idoneidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, en este sentido, esta autoridad judicial considera que la misma quedó **plenamente acreditada**, en virtud de que Licenciado *****, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas acreditó su legitimación para comparecer en representación de la parte actora para celebrar convenio en su representación, bajo el instrumento notarial **48,331**, pasado ante la fe del Notario Público número **33** de Monterrey, Nuevo León, de trece de enero de dos mil veinte.

Al respecto debe decirse que el artículo 180 fracción I, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece la capacidad para comparecer a juicio de las personas morales con relación a sus representantes legales, hipótesis que tiene aplicación en el presente asunto dada la

representación con que se ostenta el Licenciado ***** , en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral ***** , tal y como se acredita con la documental pública arriba descrita, a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; pues no fue impugnada en su contenido y forma; por lo tanto le asiste derecho a dicha persona para comparecer a juicio en representación de la parte actora y celebrar el convenio referido. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala en enero de 1998 que a la letra dice:

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.

IV.- Ahora bien, entrando al estudio del convenio que celebraron las partes en el presente asunto, en virtud que de dicho convenio se desprende la voluntad expresa de las partes ***** , como parte actora y la parte demandada ***** , así como la libertad con la que se condujeron para la celebración del mismo, el cual a la literalidad se transcribe:

CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO, QUE CELEBRAN PARTE COMO ACREEDOR *** , REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL EL C. ***** , A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARA ***** Y POR OTRO LADO el C. ***** por su propio derecho EN SU CARÁCTER DE "DEUDOR " y a quien en lo sucesivo se le denominara "EL DEMANDADO"**

AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- Declara "*****", ***** por conducto de su apoderado que:

a).- Es una sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes mexicanas, autorizada por la secretaría de hacienda y crédito público para actuar como institución de banca múltiple, pertenece al grupo financiero ***** , en calidad de banca múltiple, por lo que presta el servicio de banca y crédito en los términos de la ley de instituciones de crédito y demás ordenamientos aplicables en la materia, vigentes en los estados unidos mexicanos y entidades federativas contando para la prestación de dicho servicio con las autorizaciones respectivas emitidas por las autoridades competentes.

b).- Que otorgó, un Poder para Pleitos y Cobranzas mediante la Escritura Pública número de fecha 27 de marzo de 2019 pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, Notario Público número Treinta y Tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral Notarial del Estado de Nuevo León, con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos de este convenio, las que no le han sido revocadas y en modo alguno restringidas.

c).- Que "*****", inició un Juicio Especial Hipotecario en contra de ***** , el cual se tramita ante el C. Juez Décimo de lo Civil de Primera Instancia del primer Distrito Judicial del Estado de Morelos bajo el expediente judicial número **100/2020-1**, derivado del incumplimiento de "**EL DEMANDADO**" a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia que sirvió de base para la acción instaurada.

d).- Declara "*****", por conducto de su apoderado, que atendiendo a las necesidades de **EL DEMANDADO**, es su voluntad celebrar el presente convenio, mismo que implica una reestructura en las amortizaciones mensuales y consecutivas conforme al crédito original, sin otorgar quita alguna a las cantidades reclamadas.

II.- Declara ***** por su propio derecho, a quien se le nombrará en lo sucesivo como "**DEMANDADO**", lo siguiente:

a).- Que sabe y tiene pleno conocimiento del juicio Hipotecario que "*****", ***** , ha instaurado en su contra, reconociendo expresamente la existencia del Contrato de Apertura Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, que es la base de la acción, y las prestaciones mismo se le reclaman, por lo que se obliga a comparecer ante Décimo de lo Civil de Primera Instancia del primer Distrito Judicial del Estado de Morelos bajo el expediente judicial número **100/2020-1**, a emplazarse.

b).- Que reconoce la personalidad de "*****",

c).- Que a efecto de solucionar el adeudo a su cargo y de "*****", le ha solicitado a esta última celebrar el presente CONVENIO JUDICIAL DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y OBLIGACION DE PAGO en las condiciones y términos que se especifican en sus cláusulas solicitando de igual forma se le otorgue un beneficio para el pago primeras 24 amortizaciones mensuales, con el fin de que sean de menor cantidad que las subsecuentes a efecto de poder estabilizarse en la su economía.

d).- Que es su voluntad seguir garantizando el pago total del adeudo y sus accesorios, contratado por "**EL DEMANDADO**", reconocido en el presente por los comparecientes a favor de "*****", tanto en forma personal como con la hipoteca constituida sobre la totalidad de derechos reales que les pertenecen respecto del siguiente bien inmueble.

*****, inmueble que se encuentra debidamente inscrito en la Delegación del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el Folio Registral Electrónico número *****, identificado con la clave catastral número *****.

e) Que es voluntad lisa y llana la de celebrar el presente Convenio Judicial.

III.- Declaran ambas partes lo siguiente:

a) Que en fecha veintinueve de mayo de dos mil quince, "*****", en su carácter de acreditante, celebró con la ahora demandada un **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA**, mediante el cual se otorgó a ***** un crédito simple hasta por la cantidad de **\$3,766.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con la **CLÁUSULA SEGUNDA** del referido instrumento, importe que fue dispuesto en su totalidad por "**EL DEMANDADO**" y en el cual no quedaron comprendidos los intereses, comisiones, costos y gastos que se generen y que la ahora demandada se obligó a pagar a mi representada; acto jurídico formalizado mediante Escritura Pública número ***** (*****), otorgada y protocolizada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera demarcación Notarial del Estado de Morelos; inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, bajo el Folio Registral Electrónico número *****, instrumento que en su primer Testimonio se acompañó al escrito de demanda como documento base de la acción.

b) **Que ante el incumplimiento de "EL DEMANDADO", mi representada se vio en la necesidad de exigir el pago de la obligación contraída, a través de la demanda judicial, la cual fue admitida mediante auto de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte.**

c) Que es voluntad lisa y llana de todos los comparecientes la de celebrar el presente convenio, en

el que no existe dolo, mala fe, error, violencia, vicio en el consentimiento o cualquier otra causa que lo invalide total o parcialmente y que están enterados de los alcances del presente convenio.

Enteradas las partes de las anteriores declaraciones, sujetan el presente convenio a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: En este acto "**EL DEMANDADO**", se allana totalmente a todo lo actuado dentro del juicio seguido por "*****" y que se especifica en las declaraciones anteriores, reconociendo la personalidad de quien comparece como su representante legal, la vía propuesta y la procedencia de la acción y de las prestaciones reclamadas, motivo por el cual se desiste sin reserva alguna de su derecho a oponer excepciones, defensas o incidentes de cualquier tipo que pretendan nulificar el presente convenio, así como también el de interponer cualquier tipo de recurso contra los acuerdos que de él deriven.

SEGUNDA: "**EL DEMANDADO**" en el presente Convenio, reconoce en este acto adeudar a "*****" al día cinco de marzo de 2020, la cantidad de **\$3,431,114.48 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO CATORCE PESOS 48/100 MONEDA NACIONAL)**, la cual incluye capital vigente, capital vencido, intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones por, concepto de autorización de crédito, impuesto al valor agregado de comisiones por concepto de autorización de crédito, comisión por pago tardío, seguros de daños y seguro de vida.

En el entendido de que la cantidad adeudada deriva del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, que se menciona en la **DECLARACIÓN III inciso a)** del presente instrumento y está amparada por la actualización del Estado de Cuenta Certificado realizado por los Contadores Autorizados de "*****", el cual ha sido debidamente entregado, revisado y analizado por "**EL DEMANDADO**" y sus asesores contables.

TERCERA.- "**EL DEMANDADO**" se obliga a pagar a "*****" el adeudo reconocido por la cantidad de **\$3,431,114.48 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO CATORCE PESOS 48/100 MONEDA NACIONAL)**, referida en la cláusula segunda conforme a los términos siguientes:

a).- La cantidad de **\$48,600.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, (sic) como pago inicial, que depositado previo a la firma y ratificación del presente convenio.

c).- La cantidad restante de **\$3,382,514.48, (TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS 48/100 MONEDA NACIONAL)**, que reconoce adeudar "**EL DEMANDADO**" y que se obliga liquidar en (122) mensualidades consecutivas contados a partir del 31 de mayo del año 2020, iniciando precisamente el día 31 de mayo del año en curso. En la

inteligencia que se podrá realizar el pago anticipado del saldo insoluto, intereses generados según lo pactado en el presente convenio y conforme a los documentos de la acción. Únicamente para efectos ilustrativos se inserta la tabla de amortización siguiente: (Tabla de amortización que en este acto se da por reproducida como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones, misma que se encuentra inmersa en el convenio que se transcribe, fojas 129 vuelta y 122 vuelta del expediente).

La base para calcular el importe de las amortizaciones por pagar y sus correspondientes intereses es la cantidad de **\$3,382,514.48 (TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS, CATORCE PESOS 48/100 MONEDA NACIONAL)**, saldo que ha sido debidamente revisado, analizado y reconocido en este acto el "**DEMANDADO**".

CUARTA: Las partes convienen que en virtud del plazo otorgado para el pago del adeudo reconocido en el presente Convenio **EL DEMANDADO**" deberá pagar intereses ordinarios que deberán calcularse sobre el saldo insoluto mensual del importe que reconoce adeudar; los intereses se causarán a una Tasa de Interés Ordinaria fija anual del **09.80% NUEVE PUNTO OCHENTA** por ciento, en los mismos términos pactados en el apartado de cláusulas financieras, clausula primera apartado periodo de intereses y clausula quinta numeral III del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria base de la acción; los interés se calcularán sobre la base de un año de 360 días y de días efectivamente transcurridos. Los intereses ordinarios deberán ser pagados en las mismas fechas pactadas para la amortización del capital reconocido adeudar.

En caso de incumplimiento en el pago oportuno de cualquiera de las amortizaciones aquí pactadas o cualquier cantidad adeudada generarán intereses moratorios que "**EL DEMANDADO**", pagará adicionalmente por todo el tiempo que dure la mora, debiendo multiplicarse por 2 la Tasa de Interés Ordinaria vigente en el momento en que ocurra la mora y en los mismos términos pactados en el apartado de cláusulas financieras, clausula primera apartado periodo de interese y clausula quinta numeral IV del Contrato de Apertura de Crédito con garantía Hipotecaria base de la acción.

QUINTA: Las partes están de acuerdo en que las cantidades a pagar en forma mensual, por principal, intereses y accesorios, deberán ser liquidadas sin deducciones de ninguna especie, precisamente en el domicilio del Banco sito en ***** o en cualquiera otra sucursal de ***** a nivel Nacional, pagos los cuales se harán contra la entrega del recibo correspondiente, documentos éstos que serán los únicos medios de prueba para justificar los pagos de referencia, en el entendido de que si el día de pago resultara inhábil, ya sea por disposición de la Ley Federal del Trabajo, o administrativa de la propia Institución, dicho pago se anticipará al día

hábil inmediato anterior, sin que esto implique novación o modificación a las obligaciones contenidas en el contrato y convenio primarios en cuanto a la autorización que otorga "EL DEMANDADO" a ***** para que cargue las amortizaciones correspondientes derivadas del presente crédito a la cuenta de cheques que tiene aperturada en mismo ***** , y para tal efecto se determina la cuenta bancaria en pesos número ***** (*****) a nombre de "EL DEMANDADO".

Para el cálculo de los intereses que mensualmente se generen, "EL DEMANDADO", se obliga a acudir mensualmente a las mismas oficinas de "*****", y antes de realizar cada pago, solicitar en ese acto y domicilio el importe de intereses que por el período correspondiente se hubieren generado de acuerdo a lo establecido en este convenio. La falta de solicitud o de pago de esa cantidad a pagar por concepto de intereses adicional, además de implicar la falta de pago total del pago generado, traerá como consecuencia el incumplimiento a lo pactado en este convenio y sus correspondientes implicaciones, según lo aquí convenido.

Cada pago que reciba "*****" será aplicado en el orden previsto por la Cláusula Octava y Novena del Contrato de Crédito base de la acción, sin que la recepción de un pago vencido implique novación, acuerdo de espera o renuncia al derecho de "*****" a dar por vencido anticipadamente el saldo deudor y pedir la ejecución de este convenio.

SEXTA: Manifiesta "EL DEMANDADO" que se obliga a garantizar mediante el presente instrumento el cabal cumplimiento del mismo, con la hipoteca constituida en el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia** que pesa sobre el bien inmueble que se señala debidamente en la **DECLARACIÓN II inciso b)** del presente Convenio, por lo que está totalmente de acuerdo en que para el caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones asumidas en este convenio y especialmente en la obligación de cubrir los pagos mensuales estipulados en las **Cláusulas Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta y Séptima** del mismo, ejecución del presente convenio y de la hipoteca que garantiza el contrato primario, se procederá al avalúo y subasta de dicho bien inmueble, como marca la Ley para la ejecución de las Sentencias, para que con el producto del remate o en su defecto con la adjudicación de la propiedad del mismo ya sea en subasta o fuera de ella en forma directa en caso de no existir terceros acreedores a favor de "*****", se cubran las obligaciones de pago derivadas del presente convenio, además de que hubiere vencido y por vencer, intereses moratorios, intereses legales, gastos, costas y honorarios legales, hasta la total solución del adeudo favor de "*****". Lo anterior en observancia a lo relativo elevación del presente convenio a la categoría de cosa juzgada y sentencia ejecutoriada.

Sin perjuicio de lo anterior, "**EL DEMANDADO**" también se obliga a seguir garantizando el pago del adeudo reconocido en este convenio y los pagos que se vayan a generar de acuerdo con el Contrato Base de la Acción, por concepto de capital, intereses, seguros, comisiones, impuestos, gastos y costas en su caso; en forma personal con diversos de su patrimonio presente y futuro, esto además del bien inmueble hipotecado, sin perjuicio del derecho de "*****" para embargar otros bienes en caso de que estos fueren insuficientes.

SEPTIMA: Las obligaciones contraídas y que se contraen por virtud del presente convenio por "**EL DEMANDADO**", así como del contrato y convenio a que se hace referencia en la **DECLARACIÓN III** del presente instrumento, seguirán vigentes en todos sus términos para garantizar el pago del adeudo que se reconoce adeudar mediante el presente convenio y el pago del capital, intereses, comisiones e impuestos e impuestos que por virtud de este convenio se generen.

Así mismo, las partes están de acuerdo que todas aquellas cláusulas del contrato base de la acción que no hayan sufrido modificación mediante el presente convenio, seguirán vigentes en todos sus términos en el entendido que las cláusulas que dejen de tener vigencia por llegado a su fin el término del contrato, serán prorrogadas hasta la liquidación del adeudo a "*****".

OCTAVA: Para el caso de incumplimiento de "**EL DEMANDADO**" a cualquiera de los pagos que se obligó a realizar de acuerdo a las Cláusulas Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta del presente convenio y/o de las obligaciones que fueren aplicables y continuaren vigentes del contrato base de la acción, las partes están de acuerdo que "*****" tendrá la facultad de pedir, mediante la solicitud que presente al Juez que conoce del presente convenio, el inmediato pago del adeudo que se encuentre insoluto y tendrá la facultad de pedir la ejecución forzosa del presente convenio judicial, del cual se estará a lo siguiente:

a).- En caso de incumplimiento de "**EL DEMANDADO**", "*****" informará por escrito a ese H. Juzgado que "**EL DEMANDADO**" se encuentra en incumplimiento, bastara con exhibir certificación contable expedida por la Institución, mediante la cual acredite el incumplimiento "**EL DEMANDADO**", solicitando se requiera a "**EL DEMANDADO**" para que en el plazo de tres días justifique con los recibos correspondientes, encontrarse en el pago de las obligaciones derivadas del presente convenio judicial.

b).- Al recibir la petición de "*****", ese H. Juzgado dictara acuerdo, ordenando requerir a "**EL DEMANDADO**" dictará acuerdo, ordenando requerir a "**EL DEMANDADO**" para plazo de tres días justifique con los recibos correspondientes, encontrarse al corriente en el pago de las obligaciones derivadas del presente convenio judicial, apercibiéndole de que en caso de no exhibir los recibos

que justifiquen encontrarse al corriente en el pago de las obligaciones derivadas del presente convenio, se procederá a la ejecución forzosa del convenio judicial.

c).- Si transcurrido el plazo de tres días, "**EL DEMANDADO**" no exhibe los documentos que acredite que se encuentra al corriente en el pago de las obligaciones derivadas del presente convenio judicial, se procederá a la ejecución forzosa del presente convenio en los términos que rigen la ejecución de las sentencias. En el entendido, de que sólo los recibos expedidos por "**EL DEMANDADO**" serán documentos idóneos para justificar el pago, por lo que, de exhibirse cualquier otro documento, o argumentos tendientes a justificar un incumplimiento, no será suspendida la ejecución del convenio.

d).- Una vez iniciada la ejecución, para acreditar el saldo insoluto adeudado (capital e intereses ordinarios, moratorios, comisiones e IVA de comisiones y seguros) derivado del presente convenio judicial "*****" exhibirá un estado de cuenta certificado en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, mismo que servirá para cuantificar el importe del adeudo a cargo de "**EL DEMANDADO**", dando por vencido anticipadamente el plazo concedido por virtud de este convenio o en el contrato base de la acción, obligándose a pagar "**EL DEMANDADO**" el saldo total que se establezca en el citado Estado de Cuenta y cualquiera otra cantidad que estuviere pendiente de pago, de acuerdo con lo establecido en este convenio y en el contrato base de la acción.

Al incurrir "**EL DEMANDADO**" en el incumplimiento de lo aquí pactado, "*****" pedirá que se despache la ejecución forzosa de este convenio respecto de la totalidad de lo reclamado en el estado de cuenta certificado que se expida, incluyendo el importe correspondiente a capital por vencer, intereses ordinarios e intereses moratorios, según lo determinen los propios contadores, procediéndose al avalúo y subasta del bien inmueble hipotecado mencionado en la Declaración III inciso b), para que con el producto obtenido de la venta del mismo o en su defecto con la adjudicación de dicha propiedad, ya sea en forma directa sin subasta, o en la almoneda correspondiente, se pague a favor de "*****" el adeudo hasta donde alcance con el valor de dicha adjudicación o producto, sin perjuicio de señalar para embargo otros bienes o derechos que también formen parte del patrimonio de "**EL DEMANDADO**".

NOVENA: En la inteligencia que tal y como se pactó en cláusulas anteriores, el único medio para acreditar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de "**EL DEMANDADO**", es el recibo de pago correspondiente y la constancia expedida por "*****" en la que se haga saber el cumplimiento de las obligaciones.

DÉCIMA: En caso de que sea necesario pedir la ejecución forzosa del presente convenio por

incumplimiento de **"EL DEMANDADO** ésta se obliga también al pago de gastos y costas por un importe igual al 10% de la cantidad que se le reclame en total, incluyendo capital e intereses y moratorios, comisiones e IVA de comisiones, y seguros.

DÉCIMA PRIMERA: Para los todos efectos relativos al presente Convenio, las partes otorgantes del mismo señalan como domicilio los siguientes:

"*****", en *****.

"EL DEMANDADO", *****.

Mientras las partes no den aviso de algún cambio domicilio, por escrito dirigido al Juez a cuya competencia se han sometido, quedan obligadas a que todas las diligencias de notificación o interpelación judiciales o extrajudiciales se practicarán en los lugares señalados en la presente Cláusula y en caso de al momento de intentar la práctica de la notificación, el Actuario de cuenta de no existir el domicilio señalado, no corresponderles por haberlo variado o por cualquier causa, c notificaciones se les practicarán y les surtirán efectos mediante cédula se fije en los Estrados del Juzgado.

DÉCIMA SEGUNDA: Todos los gastos, honorarios e impuestos que origine este Convenio, su inscripción en del Instituto de Servicios Regístrales y Catastrales del Estado de Morelos de esta ciudad su cancelación en el momento oportuno y la de las garantías cuando proceda serán por cuenta de **"EL DEMANDADO"**.

DÉCIMA TERCERA: **"EL DEMANDADO"**, manifiesta forma expresa su conformidad y autorización para que **"*****"** pueda ceder o descontar total o parcialmente los derechos que en su favor se derivan tanto del presente convenio como del contrato mencionado en la **DECLARACIÓN III inciso a)** del mismo, incluyendo sus garantías reales o personales y accesorios, sin necesidad de notificación alguna, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública, por lo que, tampoco será necesario inscribir el convenio de cesión en Instituto de Servicios Regístrales Catastrales del Estado de Morelos. En el supuesto previsto por esta cláusula la inscripción de las hipotecas constituidas a favor de **"*****"** mediante los contratos anteriormente relacionados, cuya subsistencia de pactó mediante el presente convenio, tales garantías reales se considerarán hechas a favor de los cesionarios, quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de las mismas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos dos mil treinta y dos mil novecientos veintiséis del Código Civil Federal.

DÉCIMA CUARTA: **"*****"** Y **"EL DEMANDADO"** están de acuerdo en que las acciones, derechos y obligaciones derivados del contrato mencionado en la **DECLARACIÓN III inciso a)** del presente convenio, subsistirán en todas y cada una de sus partes y su liberación se hará una vez que se haya dado cumplimiento en los términos pactados a todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente convenio judicial. Derivado de lo anterior queda

entendido que las disposiciones contenidas en este instrumento, no implican novación, quita, ni remisión alguna respecto al crédito ya descrito, salvo lo expresamente pactado en el presente instrumento.

DÉCIMA QUINTA: Manifiestan las partes que en virtud de que el presente convenio representa el acuerdo de voluntades, se obligan a estar y pasar por todo lo convenido, solicitando a Usted C. Juez que el mismo sea aprobado para efectos de ejecución de sentencia; lo anterior de conformidad con los artículos 2427, 2428, 2436 del Código Civil del Estado de Morelos.

DÉCIMA SEXTA: Las partes contrayentes enteradas de los términos y condiciones pactadas en el presente instrumento y de las cuales son conformes, tomando en cuenta que en el presente no existe dolo, lesión, mala fe, enriquecimiento ilegítimo ni vicios del consentimiento y no es contrario a derecho, a la moral ni a las buenas costumbres, es su voluntad y dan consentimiento en la celebración de este convenio judicial en los términos y condiciones que en el mismo se establecen, lo que hacen en pleno uso de su capacidad de goce y ejercicio por encontrarse debida y legalmente facultados para ello, obligándose a estar y pasar por todo el en todo tiempo y lugar,

DÉCIMA SÉPTIMA: "EL DEMANDADO" manifiesta su conformidad en que si ***** así lo decide en beneficio de sus intereses, se procederá a inscribir el presente convenio ante Instituto de Servicios Registrares y Catastrales del Estado de Morelos, a fin de que se tome nota tanto de la garantía hipotecaria que garantiza su cumplimiento, en las inscripciones relativas al inmueble gravado, obligándose a cubrir los gastos que genere dicha inscripción. Sin embargo ambas partes están de acuerdo que su inscripción no es requisito para proceder a su ejecución.

DECIMA OCTAVA.- La partes se obligan a ratificar sus firmas que estampan en el presente convenio ante la presencia del fedatario público que elija ***** y presentarlo ante Autoridad competente (**Juzgado Décimo de lo Civil de Primera Instancia del primer Distrito Judicial del Estado de Morelos bajo el expediente judicial número 100/2020-1**) y en su caso también ratificarlo ante dicha autoridad, a fin de que en términos del artículo 17 constitucional se le otorgue el valor legal correspondiente, toda vez que el presente convenio; se celebró de manera voluntaria y no contiene cláusula contraria al derecho, a la costumbre y a la moral, por lo que solicitamos que el Juez del conocimiento lo sancione y nos obligue a pasar por él como si se tratase de sentencia ejecutoriada elevada a la categoría de cosa juzgada...".

En tales consideraciones, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **510 fracción III**, del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se **APRUEBA** el convenio celebrado entre la

Institución Bancaria ***** y ***** , mismo que se homologa como si se tratara de sentencia ejecutoriada en la que las partes deben estar y pasar por él en todo tiempo y lugar por tratarse de sentencia con fuerza de cosa juzgada; precepto legal que a la letra cita:

“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.”*

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis aislada de la novena época, con registro 200895 de los Tribunales Colegiados de Circuito, de noviembre de 1996, que a la letra 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 SEPTIMO 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 previsto por los artículos 96, 99, 101, 104 y 105 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es **competente** para conocer y fallar el presente asunto y la **vía** elegida es la correcta, de conformidad con lo expuesto en los considerandos I y II de esta resolución.

SEGUNDO.- Se aprueba el convenio celebrado entre las partes *********, por conducto del Licenciado *********, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas, como parte actora, y la parte demandada *********; homologando dicho convenio como si se tratara de sentencia ejecutoriada, debiendo las partes a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar por tratarse de sentencia con fuerza de cosa juzgada.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así, lo resolvió y firma, la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO** Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **BENJAMIN MORALES ORDOÑEZ**, con quien actúa y da fe.

LGS/JRV.