



PODER JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

Cuernavaca, Morelos, a dieciséis de diciembre dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver sobre la aprobación del **CONVENIO JUDICIAL**, presentado por las partes en el expediente número **310/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a través de su apoderado legal, en contra de ***** y ***** , radicado en la Primera Secretaría, y;

RESULTANDOS:

1.-Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a esta autoridad, el día trece de noviembre del dos mil veinte, compareció el Licenciado ***** , en su carácter de apoderado legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, demandando en la vía Especial Hipotecaria en contra de ***** y ***** , las prestaciones descritas en su demanda inicial, manifestó como hechos de su demanda los que aparecen en su escrito respectivo, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2.- Con fecha treinta de noviembre del dos mil veinte, una vez subsanada la prevención formulada por auto de diecisiete de noviembre del mismo año, se tuvo por admitida la demanda, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados para que en el término de **cinco días** dieran contestación a la misma y señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones

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



JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

dentro de esta jurisdicción, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se harían y surtirían efectos por medio del Boletín que se edita en el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado; se designó como perito del Juzgado al Arquitecto *****; y se requirió a las partes para que designaran perito valuador de su parte. (Con fecha cuatro de diciembre del dos mil veinte, el perito del juzgado aceptó y protestó el cargo conferido.)

3.- Emplazamiento efectuado a los demandados ***** y *****, mediante comparecencia ante este Juzgado el día veintiséis de noviembre del dos mil veintiuno.

4.- Mediante auto de veintiséis de noviembre del dos mil veintiuno, se tuvo al Apoderado legal de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y a los demandados ***** y *****, exhibiendo el convenio judicial celebrado entre las partes, el cual se mandó ratificar ante la presencia judicial, lo cual aconteció con fecha veintiséis de noviembre del dos mil veintiuno, por lo que, se ordenó turnar los presentes autos a la vista para resolver respecto a la aprobación del convenio celebrado, lo que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo establecido por los artículos **18¹, 26², 29³ y 34** fracción

¹ **ARTICULO 18.-** Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

² **ARTICULO 26.-** Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente:



PODER JUDICIAL

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

“2021: Año de la Independencia.”

II⁴, del Código Procesal Civil para el Estado, porque las partes se sometieron expresamente a los Tribunales

- I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda;
- II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante;
- III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y,
- IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio.

³ **ARTICULO 29.-** Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

⁴ **ARTICULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

- I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa. Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia;
- II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;
- III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;
- IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;
- V.- En los juicios sucesorios, el Tribunal en cuyo ámbito espacial haya tenido su último domicilio el autor de la herencia, o, en su defecto, el de la ubicación de los bienes raíces que forman el caudal hereditario; si estuvieren en varios lugares, el de aquél en que se encuentre el mayor número de bienes y a falta de domicilio el del lugar del fallecimiento del autor de la sucesión. Si éste no estuviere domiciliado en la República, será competente el Tribunal que lo fuese de acuerdo con las reglas anteriores en las hipótesis de apertura del juicio sucesorio ante Tribunales mexicanos;
- VI.- En los concursos de acreedores, el Juzgado del domicilio del deudor;
- VII.- En los negocios relativos a la tutela, el Tribunal de la residencia de los tutores, salvo para su designación en el que lo será el del domicilio del menor o del incapaz;
- VIII.- En los negocios para suplir el consentimiento de quien ejerza la patria potestad o sobre impedimentos para contraer matrimonio el Tribunal del domicilio de los pretendientes;
- IX.- Para los asuntos referentes al matrimonio o al divorcio, lo será el del domicilio conyugal. En caso de divorcio, si hubiere abandono o separación de hecho, será competente el órgano judicial del domicilio del demandante;
- X.- En las controversias sobre anulación o rectificación de actas del estado civil, el Tribunal del lugar del fuero del Oficial del Registro Civil;
- XI.- En los juicios entre socios o los derivados de una sociedad, el Juzgado del lugar donde el ente social tenga su domicilio;
- XII.- En los litigios entre condóminos, el órgano jurisdiccional del lugar donde se encuentren los bienes comunes, o la mayor parte de ellos;
- XIII.- En los conflictos acerca de alimentos, el del domicilio del acreedor alimentario;
- XIV.- Salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, en las demandas contra una persona moral, será competente el Juzgado o Tribunal del domicilio de la persona jurídica. También lo será el del lugar en que dicha persona tenga un establecimiento o sucursal con representante facultado para comparecer en juicio, si se trata de negocios realizados por o con intervención de éstos. Para los efectos de la competencia, las sociedades sin personalidad jurídica y las asociaciones no reconocidas legalmente, se considera que tienen su domicilio en el lugar donde desarrollen sus actividades en forma continuada;
- XV.- En las contiendas en que se debatan intereses colectivos de grupos indeterminados, ajenos a planteamientos políticos o gremiales, el Tribunal del domicilio del representante común que los legitime; y,
- XVI.- Cuando sean varios los demandados y tuvieran diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor.



JUDICIAL

“2021: Año de la Independencia.”

donde se ubique el inmueble a elección de la parte actora, según lo pactado en la cláusula **QUINTA** del capítulo Sexto de la Obligación Solidaria del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria que consta en la escritura **239,092** de fecha dos de agosto del dos mil once, otorgada ante la fe del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Sirve de apoyo el criterio de la Novena Época, con número de registro 168719 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, de octubre de 2008, en materia común, Tesis II.T.38.K., página 2320, la cual indica:

“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.



PODER JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.

De igual manera, la **vía** elegida por la persona moral actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, es la procedente atento a lo dispuesto por el artículo **623** del Código Procesal Civil aplicable, pues el precepto legal en cita, dispone:

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

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis pronunciada por la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal del País, tomo XXI, abril de 2005, página 576, publicada en el Diario Oficial de la Federación y su Gaceta de rubro y texto:

"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

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



JUDICIAL

“2021: Año de la Independencia.”

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.

II. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en aplicación, se procede a examinar la legitimación de las partes, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el precepto **179** del Código Procesal Civil, establece:

“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la



PODER JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario."

Por su parte, el numeral **191**, de la misma legislación procesal, señala:

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

Así mismo, el artículo **356** en su fracción **IV**, de la citada ley, establece que:

"Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado."

Por su parte, Ugo Rocco refiere que:

"En el proceso, está constituida por la titularidad efectiva o afirmada de la relación o estado jurídico, materia del juicio", estando legitimadas en juicio las personas que son titulares o afirman ser titulares de la relación jurídica substancial que se debate en el juicio. (Fuente: Pallares, Eduardo, Diccionario de derecho procesal civil. 8a, Porrúa, México 1975, pp. 435-440.

Así mismo, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en



consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.

JUDICIAL

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra indica:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el*



PODER JUDICIAL

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

"2021: Año de la Independencia."

caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".

En esa tesitura, la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado legal para acreditar su legitimación procesal activa, exhibió la documental consistente en la copia certificada de la escritura pública número **239,092** de fecha dos de agosto del dos mil once, otorgada ante la fe del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa y el Otorgamiento de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre el **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ***** y *****y *****.**

Asimismo adjuntó copia certificada de la Escritura Pública número **39,544**, de fecha ocho de abril del dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público Número cuarenta y cuatro del Estado de México, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA,**



JUDICIAL

“2021: Año de la Independencia.”

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, a favor del Licenciado **ERICK MARIO NAVARRETE ACEVEDO**; documentales que valoradas de conformidad con lo dispuesto por el artículo **437** fracción **I**⁵, en relación con el **491**⁶ del Código Procesal Civil, tienen pleno valor probatorio; por lo tanto, con dichos instrumentos notariales queda acreditada la legitimación activa de la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado legal para

⁵ **ARTICULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.

Por tanto, son documentos públicos:

- I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;
- II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete;
- III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos dependientes del Gobierno Federal, del Estado de Morelos, del Distrito Federal, de las otras Entidades Federativas o de los Ayuntamientos;
- IV.- Las certificaciones de actas del estado civil expedidas por los Oficiales del Registro Civil, respecto de constancias existentes en los libros correspondientes;
- V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por Notario Público o quien haga sus veces, con arreglo a Derecho;
- VI.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, y de universidades, siempre que su establecimiento estuviere aprobado por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;
- VII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;
- VIII.- Las certificaciones expedidas por corredores públicos titulados con arreglo al Código de Comercio; y
- IX.- Los demás a los que se reconozca ese carácter por la Ley.

Los documentos públicos procedentes del Gobierno Federal harán fe sin necesidad de legalización de la firma del funcionario que los autorice.

Para que hagan fe, en la República, los documentos públicos procedentes del extranjero, deberán presentarse debidamente legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares, en los términos que establezcan los Tratados y Convenciones de los que México sea parte y la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano y demás disposiciones relativas. En caso de imposibilidad para obtener la legalización; ésta se substituirá por otra prueba adecuada para garantizar su autenticidad.

⁶ **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.



PODER JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

hacer valer la acción que pretende contra ***** y ***** , sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

III.- El artículo **17 fracción II** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece que es una atribución y facultad de los Juzgadores, sin perjuicio de las potestades especiales que les concede la Ley, intentar en cualquier tiempo una conciliación entre las partes, sobre el fondo del litigio, ofreciéndoles soluciones o tomando en cuenta las que las mismas partes propongan para dirimir sus diferencias y llegar a un convenio procesal con el que pueda darse por terminada la contienda; asimismo el artículo **510** del mismo ordenamiento legal, dispone en su **fracción III** como forma de solución a las controversias distintas del proceso, para arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, 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.

Ahora bien, obra en autos el convenio judicial presentado en la oficialía de partes el día veintiséis de noviembre actual, y ratificado ante este Juzgado en la misma data, celebrado entre **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado legal el Licenciado **ERICK MARIO NAVARRETE ACEVEDO**, y los demandados ***** y ***** , mediante el cual dan por terminado la presente contienda judicial, y lo someten a la aprobación de este Juzgado, convenio en el que estipularon las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

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



JUDICIAL

"DECLARACIONES:

I.- Declara en este acto el **LIC. ERICK MARIO NAVARRETE ACEVEDO, apoderado legal de [BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE]** (en adelante la "PARTE ACTORA"), presentó una demanda para tramitarse en la Vía especial hipotecaria en contra de los ahora demandados ******* Y *******, con el carácter de **"acreditados y/o garantes hipotecarios"** a fin de obtener el cobro de las prestaciones reclamadas mediante el escrito de demanda respectivo que fue sorteado a este Juzgado cuarto familiar, y radicado bajo el Expediente **Número 310/2020** siendo la suerte principal la cantidad de **\$***** (*****)**, más accesorios convencionales y legales, (en adelante indistintamente el "Juicio" o "Procedimiento"), habiéndose ordenado el emplazamiento, lo cual se llevó a efectos en su momento en los términos de Ley.

II.- Declaran la PARTE ACTORA, la PARTE DEMANDADA Y GARANTE HIPOTECARIO, que antes y en adelante se les podrá denominar en conjunto como las "PARTES", para los efectos de identificación del presente Convenio Judicial.

III.- Declaran las PARTES que el Juicio se encuentra actualmente en su etapa de contestación de demanda, allanándose la PARTE DEMANDADA Y EL GARANTE HIPOTECARIO a todo lo actuado en el procedimiento; desistiéndose esta última, en este acto, de cualesquier recurso, traba, incidente o juicio de amparo hecho valer dentro del mismo, así como reconociendo plenamente el carácter de la PARTE ACTORA como titular de los derechos de cobro derivados de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda, así como reconociendo plenamente el ADEUDO identificado en la Cláusula Primera del presente Convenio Judicial.

IV.- La PARTE DEMANDANDA declara bajo protesta de decir verdad, que debido a su incumplimiento en el pago de sus obligaciones crediticias, reconoce sin reserva ni limitación alguna que el adeudo registrado a favor de la PARTE ACTORA, asciende al día 30 de noviembre de 2021, a la cantidad total de **\$***** (*****)**, y que se desglosa de la siguiente manera:

| | |
|--------------------------------|----------|
| | PESOS |
| Capital vencido: | \$ ***** |
| Intereses ordinarios vencidos: | \$ ***** |
| Intereses moratorios: | \$ ***** |
| Primas de Seguro pendientes: | \$ ***** |



PODER JUDICIAL

“2021: Año de la Independencia.”

Otros:

\$ *****

TOTAL:

\$ *****

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

V.- La PARTE DEMANDADA ha solicitado a la PARTE ACTORA un arreglo o acuerdo para cumplir con sus obligaciones de pago, por lo que en primer orden expresa su conformidad para que los intereses vencidos sean capitalizados por la PARTE ACTORA en términos del artículo 363 del Código de Comercio, con la finalidad de que esta última en base a la petición de la primera, lleve a cabo la reestructuración de su adeudo en los términos que quedarán pactados en la cláusulas del presente Convenio Judicial. En la inteligencia de que la PARTE ACTORA podrá ofrecer a la PARTE DEMANDADA un esquema especial de pagos, el cual quedará identificado en el clausulado de este acuerdo de voluntades, bajo la denominación “Programa de Reestructura”.

VI.- En este acto la PARTE DEMANDADA entrega a la PARTE ACTORA la cantidad de \$***** [*****], por concepto de pago parcial al adeudo mencionado en la Declaración IV que antecede (en lo sucesivo el "PAGO PARCIAL"), para los efectos de que sea aplicado en los términos del “Programa de Reestructura”, sirviendo el presente Convenio Judicial como “recibo oficial” del pago parcial entregado en este acto por la PARTE DEMANDADA.

VII.- En este acto la PARTE DEMANDADA solicita le sea financiada la cantidad de \$***** (*****.) por el importe de las primas de seguro que tiene a la fecha pendientes de pago. Así como solicita también le sea financiada la cantidad de \$***** (*****.) por concepto de gastos y honorarios necesarios para la formalización del presente convenio.

VIII.- En este acto la PARTE ACTORA realiza una quita parcial (en lo sucesivo la “QUITA”) a favor de la PARTE DEMANDADA por la cantidad \$***** [*****], por concepto de (sobre tasa de intereses moratorios) por lo que el saldo de su adeudo asciende a la cantidad de \$*****[*****], una vez **aplicado el “PAGO PARCIAL”** y efectuada la QUITA, considerándose dicho saldo deudor como líquido y exigible para todos los efectos legales a que haya lugar, y el cual se identifica en la cláusula PRIMERA de este Convenio Judicial.

IX.- Declara la PARTE ACTORA que respecto del Adeudo Reconocido a que refiere la Cláusula PRIMERA de este Convenio Judicial, está en posibilidad de realizar a la PARTE DEMANDADA un descuento condicionado por la cantidad de \$***** (*****.), en los términos de la



"2021: Año de la Independencia."

Cláusula SÉPTIMA del presente acuerdo de voluntades ratificado ante la autoridad judicial.

JUDICIAL

X.- Declaran de plena conformidad los GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) que están total y absolutamente de acuerdo con las declaraciones antes vertidas, por lo que es su deseo ratificar en este acto sus obligaciones contraídas en su carácter de tercero garante hipotecario, reiterando su consentimiento para que la garantía hipotecaria ya constituida, subsista en forma íntegra en favor de la PARTE ACTORA, haciéndose extensiva en todo su alcance y eficacia jurídica hasta el cumplimiento total de las obligaciones de pago de este Convenio Judicial, a cargo de la PARTE DEMANDADA, a satisfacción plena de la PARTE ACTORA.

XI.- Declaran las PARTES, que una vez reconocida mutuamente la personalidad con que comparecen y tomando en consideración que se ha llegado a un acuerdo de pago respecto del adeudo líquido y exigible, a cargo de la PARTE DEMANDADA, y a favor de la PARTE ACTORA, presentan ante su Señoría el siguiente **CONVENIO DE TRANSACCIÓN JUDICIAL SOBRE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y FORMA DE PAGO**, para que sea debidamente sancionado y elevado a categoría de Cosa Juzgada, mismo que las PARTES están de acuerdo en sujetar al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA:- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.- La PARTE DEMANDADA reconoce adeudar en este acto a la PARTE ACTORA la cantidad de \$***** [*****], como adeudo líquido y exigible para todos los efectos legales a que haya lugar (en lo sucesivo el "ADEUDO RECONOCIDO"), el cual está integrado de la capitalización de intereses ordinarios vencidos y no pagados a que se refiere la Declaración **VII** de este Convenio Judicial, de conformidad con el artículo 363 del Código de Comercio, así como de la suma de los conceptos de capital, intereses moratorios correspondientes, primas de seguros, gastos, ya aplicado el PAGO PARCIAL y la QUITA, señalados en las Declaraciones **VI, VIII y X** del presente acuerdo, el cual se obliga a pagar en lo sucesivo y durante la vigencia del presente Convenio Judicial, en la forma y términos establecidos en este Convenio Judicial, acordados de plena conformidad sin reserva ni limitación alguna por las PARTES.

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

SEGUNDA.- PLAZO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar el importe del ADEUDO RECONOCIDO en un plazo de 36 (treinta y seis) meses, contados a partir del



PODER JUDICIAL

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

"2021: Año de la Independencia."

31 de diciembre del 2021, para concluir el día 30 de noviembre del año 2024.

TERCERA.- REEMBOLSO DEL ADEUDO RECONOCIDO.- El reembolso del ADEUDO RECONOCIDO será efectuado por la PARTE DEMANDADA en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este convenio, mediante 36 (treinta y seis) amortizaciones mensuales, que se efectuarán los días últimos de cada mes, conforme al calendario de amortizaciones que firmado por las PARTES, se agrega al presente Convenio Judicial, como ANEXO "A".

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

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

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

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

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

QUINTA.- TASA DE INTERÉS MORATORIO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA, en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este Convenio Judicial, intereses moratorios sobre



JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

cualquier porción vencida y no pagada de capital y/o primas de seguros del ADEUDO RECONOCIDO, desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por DOS la Tasa de Interés Ordinaria que se establece en la Cláusula CUARTA que antecede.

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

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

Para el caso de que se dejará de dar a conocer la estimación del CCP, la tasa de interés que se aplicará en lo sucesivo será la siguiente:

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

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

La estipulación convenida en esta cláusula se aplicará también a la tasa de interés moratorio pactada en la Cláusula QUINTA que antecede, en la inteligencia de que en este evento dicha tasa moratoria será la que resulte de sumar DIEZ PUNTO DIEZ puntos porcentuales a la tasa sustituta que se



PODER JUDICIAL

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

"2021: Año de la Independencia."

obtenga en la fecha en que se realice el pago, multiplicada además la tasa resultante por DOS.

LA PARTE DEUDORA manifiesta que LA PARTE ACREEDORA hizo de su conocimiento antes de la firma del presente contrato: el contenido del mismo y de todos los documentos a suscribir, los cargos, gastos que en su caso se generarán por su celebración y, en su caso, los descuentos o bonificaciones a que tiene derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente **(10.70%)** para fines informativos exclusivamente.

SÉPTIMA.- BENEFICIOS "PROGRAMA DE REESTRUCTURA".- Sin perjuicio de lo pactado en las Cláusulas TERCERA, CUARTA, QUINTA y SEXTA que anteceden, con el objeto de beneficiar a la PARTE DEMANDADA y para los efectos de que tenga la posibilidad de realizar el pago total del ADEUDO RECONOCIDO, la PARTE ACTORA ofrece a la PARTE DEMANDADA un esquema especial de pagos, el cual queda condicionado al cumplimiento exacto y oportuno, por parte de esta última, de todas y cada una de las obligaciones pactadas en este Convenio Judicial y particularmente la correspondiente al pago oportuno de su adeudo, por lo que convienen expresamente que:

1. División del ADEUDO RECONOCIDO.- El importe del ADEUDO RECONOCIDO se divide en las siguientes porciones:

1.1. La primera porción por la cantidad de \$***** (*****.) (en lo sucesivo, el "**ADEUDO NO CONDICIONADO**"), la cual se obliga a pagar la PARTE DEMANDADA a la PARTE ACTORA en los términos del numeral 3 de esta cláusula; y,

1.2. La segunda porción por la cantidad de \$***** (*****.) en lo sucesivo, el "**DESCUENTO CONDICIONADO**"), la cual, para efectos de su pago, estará sujeta a lo pactado en el numeral 4 de esta cláusula.

2.- Tasa preferencial de interés ordinario.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales del ADEUDO NO CONDICIONADO, a razón del 10.10% (DIEZ PUNTO DIEZ por ciento) anual, en lugar de la tasa señalada en la cláusula CUARTA, pagaderos por mensualidades vencidas, en las mismas fechas de pago de capital, beneficio este que subsistirá siempre y cuando la PARTE DEMANDADA cumpla puntual e ininterrumpidamente con todas y cada una de las obligaciones pactadas en este convenio, en especial su obligación de pago establecida en el numeral 3 de la presente cláusula y en caso contrario el ACTOR se reserva el derecho de



"2021: Año de la Independencia."

optar indistintamente por lo pactado en la cláusula NOVENA o DECIMA SEPTIMA del presente instrumento.

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

2. Reembolso del ADEUDO NO CONDICIONADO: La PARTE DEMANDADA se obliga a liquidar el importe del ADEUDO NO CONDICIONADO mediante 36 amortizaciones mensuales contado a partir del 31 de diciembre de 2021 para concluir el 30 de noviembre de 2024 los cuales se efectuaran los días últimos de cada mes en las fechas y por las cantidades establecidas en el calendario de amortizaciones que firmado por las partes se agrega al presente Convenio Judicial y pasa a formar parte integrante de él, como anexo "B".

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

4. Procedencia del DESCUENTO CONDICIONADO.-

Las PARTES manifiestan que en caso de que la PARTE DEMANDADA cumpla puntual e ininterrumpidamente con todas y cada una de las obligaciones que contrae por virtud de la celebración del presente Convenio Judicial, en especial su obligación de pago del ADEUDO NO CONDICIONADO establecida en el numeral 3 de esta cláusula, será condición suficiente para que la PARTE ACTORA absorba el importe del DESCUENTO CONDICIONADO al final del plazo establecido en la Cláusula SEGUNDA de este Convenio Judicial, o bien, en la fecha que la PARTE DEMANDADA pague anticipadamente la totalidad del ADEUDO NO CONDICIONADO.

5. Pérdida del DESCUENTO CONDICIONADO.- La PARTE DEMANDADA perderá el derecho al DESCUENTO CONDICIONADO si incumple con uno o más de los pagos del ADEUDO NO CONDICIONADO a que se refiere el numeral 3 de esta cláusula, o con cualesquiera de las obligaciones que contrae en este Convenio Judicial, en cuyo evento se estará a lo establecido en la Cláusula NOVENA de este convenio.

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS.- La PARTE DEMANDADA podrá pagar anticipadamente, total o parcialmente, el importe del ADEUDO NO CONDICIONADO, con sus respectivos intereses, en su caso, sin que exista comisión o penalidad alguna. El pago parcial anticipado se aplicará a la disminución del plazo de este Convenio Judicial, es decir, se aplicará a la última o últimas amortizaciones que vayan a vencer. En tal virtud, el importe del pago parcial deberá ser por lo menos equivalente al importe de un pago de capital e intereses.



PODER JUDICIAL

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

“2021: Año de la Independencia.”

NOVENA.- INCUMPLIMIENTO.- En caso de que la PARTE DEMANDADA incumpla con cualesquiera de las obligaciones que contrae en este Convenio Judicial, en especial su obligación de pago del ADEUDO NO CONDICIONADO y su tasa preferencial de interés ordinario establecida en el numeral 2 de la Cláusula SÉPTIMA del mismo, la PARTE ACTORA, podrá **(i)** dejar sin efectos el DESCUENTO CONDICIONADO obligándose la PARTE DEMANDADA a liquidar en forma inmediata el saldo total del ADEUDO RECONOCIDO incluyendo todos sus accesorios legales y convencionales aplicándose la tasa de interés moratoria pactada en la cláusula QUINTA anterior, y **(ii)** llevar a cabo la ejecución del presente Convenio Judicial a través del Juez de la causa, por los efectos de que se le liquide por la PARTE DEMANDADA en forma inmediata el total de las obligaciones de pago contraídas a través del mismo, con la consecuencias legales respecto de la ejecución y remate de los bienes objeto de la garantía hipotecaria dentro del Juicio.

Conviniendo las PARTES que los pagos parciales que con autorización de la PARTE ACTORA, se aplicarán al ADEUDO RECONOCIDO y sus accesorios legales y convencionales en términos de Ley hasta donde alcance, es decir, en el siguiente orden: gastos, honorarios o costas, primas de seguros, intereses moratorios, intereses ordinarios y por último al capital insoluto, quedando subsistente los saldos insolutos correspondientes, sin que se entienda la aplicación anteriormente señalada, como remisión o condonación de deuda.

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

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



JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

el domicilio de la PARTE ACTORA señalado en la Cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA del presente acuerdo de voluntades.

DÉCIMA PRIMERA.- IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS Y ACCIONES.- Las PARTES manifiestan en forma expresa e inequívoca que lo pactado en el numeral 5 de la Cláusula SÉPTIMA y Cláusula NOVENA de este Convenio Judicial, de ninguna manera representa una renuncia de la PARTE ACTORA a su derecho de ejecutar el mismo al presentarse cualesquier causa de incumplimiento de la PARTE DEMANDADA, independientemente de que la PARTE ACTORA le autorice a la PARTE DEMANDA, una vez presentada alguna causal de incumplimiento, la recepción de pagos parciales a su ADEUDO RECONOCIDO.

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

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

DÉCIMA CUARTA.- REGLAS PARA LA SUBSISTENCIA DE LA GARANTÍA Y SU EJECUCIÓN.- Las PARTES acuerdan de plena conformidad, que la garantía constituida, ratificada y subsistente en este Convenio Judicial por la PARTE DEMANDADA o los GARANTE(S) HIPOTECARIO(S), se sujetará(n) a las siguientes reglas:

a) La PARTE DEMANDADA y/o los GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) no podrá(n) enajenar, gravar ni de cualquier otra forma disponer total o parcialmente de la garantía y/o bienes embargados, salvo con la autorización previa de la PARTE ACTORA dada por escrito.



PODER JUDICIAL

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

“2021: Año de la Independencia.”

b) La PARTE DEMANDADA y/o (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) dará(n) aviso inmediatamente a la PARTE ACTORA de cualquier daño o menoscabo que pudiera dar lugar a la disminución de la garantía, quedando obligado(s) la PARTE DEMANDADA y/o (los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) a reponerla en igual proporción, dentro de los cinco días siguientes a aquél en que haya ocurrido tal evento.

c) Una vez iniciado el trámite de ejecución del Convenio Judicial, en virtud de cualesquier incumplimiento al mismo por la PARTE DEMANDADA, el o los bien(es) que constituye(n) la garantía hipotecaria ,dentro del Juicio, (i) deberán de ser puestos a disposición del Depositario que designe la PARTE ACTORA, dentro del término de cinco días hábiles contados a partir de la simple notificación que la autoridad ejecutora le(s) haga a la PARTE DEMANDADA y/o a los GARANTE(S) HIPOTECARIO(S), o bien, (ii) deberá de llevarse a cabo la entrega voluntaria de lo bienes rematados a favor del adjudicatario que resulte de la subasta o audiencia de remate correspondiente, en el plazo y términos de notificación antes señalados.

d) Para el caso de proceder con la ejecución del presente Convenio Judicial, las PARTES están de acuerdo que sea única y exclusivamente el Perito designado por la PARTE ACTORA el indicado para llevar a cabo el avalúo y dictamen pericial correspondiente en cuanto a los bienes objeto de la garantía, en el Juicio, para el efecto de cuantificar su valor comercial y así poder celebrar en pública subasta y remate judicial los mismos, para el caso de ser necesario, renunciando expresamente a lo establecido sobre lo particular en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado por cuanto se refiere a la designación de Perito valuador.

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

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



JUDICIAL

“2021: Año de la Independencia.”

En caso de que la PARTE ACTORA contratara los seguros a nombre de la PARTE DEMANDADA y/o de los GARANTE(S) HIPOTECARIO(S), pagará por cuenta de estos) las primas correspondientes y la PARTE DEMANDADA queda obligada a reembolsarle su importe junto con las amortizaciones del mencionado ADEUDO NO CONDICIONADO y/o ADEUDO RECONOCIDO, según corresponda. El importe de las primas se considerará como parte integrante de dicho adeudo para todos los efectos de este Convenio Judicial, si la PARTE DEMANDADA no cubriere el importe de las primas de los seguros aludidos, y éstas son liquidadas por la PARTE ACTORA, aquélla se obliga a pagar a esta última intereses a la tasa moratoria pactada en la Cláusula QUINTA de este Convenio Judicial, que se obtenga en la fecha en que la PARTE DEMANDADA reembolse a la PARTE ACTORA los pagos de referencia, computados dichos intereses desde la fecha en que la PARTE ACTORA erogue tales pagos hasta la fecha de reembolso de estos, independientemente de que podrá ser considerado por parte de esta última, como causal de incumplimiento y por ende potestad de ejecución del presente Convenio Judicial.

La PARTE DEMANDADA y/o GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) nombrará(n) como beneficiario único e irrevocable de los seguros mencionados en el primer párrafo de esta cláusula a la PARTE ACTORA: **[BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE] [SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S.A. DE CV.]**. En caso de siniestro, la indemnización derivada del mencionado seguro, se aplicará al pago total o parcial del ADEUDO NO CONDICIONADO y/o DEL ADEUDO RECONOCIDO insoluto, según corresponda. En el supuesto caso de que la PARTE DEMANDADA y/o los GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) sea(n) el(los) que mantenga(n) directamente la vigencia de los seguros de daños y vida a que se hace referencia en esta cláusula, quedan obligados a comprobar ante la PARTE ACTORA con los recibos correspondientes, el pago de las primas relativas, dentro de los tres días hábiles siguientes al mencionado pago, o bien, cuando esta última se los requiera.

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



PODER JUDICIAL

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

"2021: Año de la Independencia."

La PARTE ACTORA no se responsabiliza por la falta de pago oportuno de las primas del seguro contratado.

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

DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO.- Sin perjuicio de lo pactado en el numeral 5 de la Cláusula SÉPTIMA y Cláusula NOVENA de este Convenio Judicial, la PARTE ACTORA se reserva la facultad de solicitar la ejecución del presente acto jurídico, exigiendo el pago total del ADEUDO RECONOCIDO, sus accesorios legales y convencionales, así como llevar a cabo el trance y remate de los bienes objeto de la garantía hipotecaria y en Juicio, sin necesidad de requisito o trámite previo alguno, si se presentare cualesquiera de los siguientes supuestos:

a) Si la PARTE DEMANDADA no hiciera pago oportuno de una o más de cualesquiera de las amortizaciones de capital e de intereses estipulados en este Convenio Judicial.

b) Si la PARTE DEMANDADA y/o los GARANTES HIPOTECARIOS no mantuviere(n) vigente los seguros pactados en la Cláusula DÉCIMA QUINTA, o bien, no reembolsara a la PARTE ACTORA uno o más de los pagos que por concepto de primas de seguros esta última hubiera financiado por cuenta y orden de la primera.

c) En caso de venta total o parcial del bien o bienes que integra(n) la garantía o cuando el(os) mismo(s) se gravare(n) sin consentimiento previo y por escrito de la PARTE ACTORA.

d) Si por actos u obligaciones de la PARTE DEMANDADA y/o el(los) GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) para con terceros, éstos ejercitaren o traten de ejercitar derechos sobre el bien que se afecta en garantía en este convenio.

e) Si la PARTE DEMANDADA y/o el(los) GARANTES(S) HIPOTECARIO(S) introdujere(n) modificaciones a la garantía hipotecaria sin autorización previa y por escrito de la PARTE ACTORA o si por cualquier causa resultare total o parcialmente destruido dicha garantía.

f) Si la PARTE DEMANDADA y/o el(los) GARANTES(S) HIPOTECARIO(S), dejaren de pagar dos bimestres consecutivos del Impuesto Predial, o cuotas por servicios de agua del inmueble otorgado en garantía, o cualquier responsabilidad civil dentro de los 10-diez días siguientes a



"2021: Año de la Independencia."

la notificación que les fuere hecha por las autoridades respectivas.

g) Si la garantía o bienes embargados reconocidos en este Convenio Judicial se redujere en un 20%-veinte por ciento o más de su valor.

h) Si la PARTE DEMANDADA y/o el(los) GARANTES(S) HIPOTECARIO(S), interpone(n) alguno recurso o medio de defensa legal que tenga como intención desconocer, invalidar, o dejar sin efectos el presente Convenio Judicial.

i) Si la PARTE DEMANDADA y/o el(los) GARANTES(S) HIPOTECARIO(S), interpone(n) cualquier tipo acción, juicio, queja en contra de la PARTE ACTORA, sus apoderados, accionistas, representantes o asesores, relacionada o no con este Convenio Judicial.

j) Si la PARTE DEMANDADA y/o el(los) GARANTES(S) HIPOTECARIO(S) incumple(n) con cualesquiera de las obligaciones establecidas en este Convenio Judicial, o de cualquier disposición legal que pudiera afectar los derechos derivados del mismo registrados a favor de la PARTE ACTORA.

DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN.- La PARTE DEMANDADA y/o el(los) GARANTES(S) HIPOTECARIO(S) autoriza(n) expresamente, sin reserva ni limitación alguna a la PARTE ACTORA, para ceder, negociar, subrogar, descontar, enajenar y de cualesquier forma disponer o transmitir, total o parcialmente, los derechos que se deriven del presente Convenio Judicial, con todos sus accesorios legales y convencionales correspondientes, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, su Procedimiento en si, los contratos o convenios que integran los documentos base de la acción con sus derechos inherentes, sus garantías y/o embargos decretados en el mismo, los derechos de ejecución de cosa juzgada, y cualesquier otro derecho no referido en este acto.

DÉCIMA NOVENA: RATIFICACIÓN DE DESISTIMIENTOS.- La PARTE DEMANDADA y/o los GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) en este acto ratifica(n) sus desistimientos, en su perjuicio para todo efecto legal, de la contestación de la demanda planteada en el presente Juicio y de cualquier traba incidente o recurso legal o juicio de amparo interpuestas dentro del mismo, manifestando para los efectos ha que haya lugar el no tener interés legal en continuar con las excepciones y defensas interpuestas, incidentes o recursos, incluyendo en su caso el juicio de amparo. Por lo que reconoce(n), acepta(n) y se allana(n) en todas y cada una de sus partes a la demanda instaurada en su contra derivadas del presente Juicio, el Procedimiento en si, así como de las condiciones y términos pactados en el presente Convenio Judicial.

VIGÉSIMA.- SUBTÍTULOS Y RATIFICACIÓN DE DECLARACIONES.- Las PARTES manifiestan expresamente que los subtítulos establecidos al inicio de cada cláusula



PODER JUDICIAL

“2021: Año de la Independencia.”

son meramente para efectos de identificación, por lo que de ninguna manera podrán ser considerados como elemento de restricción o limitación respecto del contenido o de los efectos o alcances legales de las mismas.

Así mismo, acuerdan de conformidad las PARTES que las declaraciones vertidas en el presente Convenio Judicial, incluyendo en todo caso las establecidas en sus anexos, se tengan por reproducidas en esta misma cláusula, como si a la letra se insertasen, a fin de que surtan todos los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMA PRIMERA.- GASTOS Y HONORARIOS.- Todos los gastos, honorarios e impuestos que origine este Convenio Judicial, por su posible inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en caso de ser necesario, por su ejecución en caso de incumplimiento, así como su cancelación en el momento o supuesto correspondiente, incluyendo su garantía y/o embargos derivados del mismo, serán por cuenta y orden de la PARTE DEMANDADA.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS.- Para los efectos relativos del presente Convenio Judicial, la PARTE ACTORA y la PARTE DEMANDADA y los GARANTES HIPOTECARIOS [en su caso], señalan respectivamente como su domicilio el siguiente:-

a) La PARTE ACTORA, sito en: Prolongación paseo de la reforma, número 1230, décimo piso, colonia cruz manca, Santa Fe, Cuajimalpa, Ciudad de México.

b) La PARTE DEMANDADA, sito en: Privada 20, exterior 20, interior 14, Cuauhtémoc, condominio villas de Jojutla Morelos, C.P. 62900, Manzana G, lote 14.

c) Los GARANTE(S) HIPOTECARIO(S), sito en:
*****.

VIGÉSIMA TERCERA: AUSENCIA DE VICIOS.- Las PARTES expresan de plena conformidad sin reserva ni limitación alguna, que en la celebración del presente acto jurídico, no media o existe ningún vicio de voluntad o del consentimiento como error, dolo, mala fe, ignorancia, inexperiencia, violencia, ilicitud, enriquecimiento ilegítimo, o de cualquier otra naturaleza que pudiera afectar su validez, existencia o eficacia jurídica.

VIGÉSIMA CUARTA: COSA JUZGADA.- Las PARTES de plena conformidad solicitan respetuosamente al Juez de la causa, que el presente Convenio Judicial sea debidamente sancionado y elevado a categoría de Sentencia Ejecutoriada, y tenga respecto de las PARTES la misma eficacia y autoridad que la de Cosa Juzgada, por no ser contrario a derecho, no violentar disposición alguna de interés público y estar ajustado a los términos y condiciones que las PARTES libremente quisieron obligarse, y así lo hicieron, de común acuerdo.

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



JUDICIAL

"2021: Año de la Independencia."

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

En ese orden de ideas, con fundamento en lo dispuesto por la fracción III del artículo **510** de la Ley Adjetiva Civil, se procede a examinar el convenio judicial celebrado por las partes y transcrito con anterioridad, el cual fue ratificado ante la presencia judicial en la misma fecha, reconociendo como suyas las firmas que aparecen al calce de dicho escrito por haberlas puesto de su puño y letra; por tanto 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 **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** por conducto de su apoderado legal el Licenciado **ERICK MARIO NAVARRETE ACEVEDO**, y los demandados ******* y *******, a través del cual se hicieron concesiones mutuas, con el propósito de producir consecuencias jurídicas.

En consecuencia, tomando en cuenta que las cláusulas del convenio celebrado no son contrarias a las buenas costumbres, a la moral o al derecho; como lo piden éstas, y, con apoyo además, en lo dispuesto por el artículo 510 fracción III, del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, 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,



"2021: Año de la Independencia."

dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada."

PODER JUDICIAL

Por su parte, el artículo **511 y 514** de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado, establece:

"ARTICULO 511.- Determinación de la cosa juzgada. Se considera pasada en autoridad de cosa juzgada, la sentencia que no está sujeta a prueba ni a impugnación de ninguna clase, salvo los casos expresos determinados por la Ley, por haber causado ejecutoria; lo que excluye totalmente otro juzgamiento o cualquier nueva resolución sobre el mismo negocio ya dirimido, sea por el mismo Tribunal o por otro distinto."

"ARTICULO 514.- Límites de la cosa juzgada. La cosa juzgada estará limitada al mismo negocio o controversia judicial que fue objeto de los puntos resolutivos de la sentencia."

Así como lo dispuesto por el artículo **1792** del Código Civil Federal que a la letra dispone:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."

Se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio judicial celebrado con fecha doce de noviembre del dos mil veintiuno, y presentado ante este juzgado el veintiséis de noviembre del mismo año; **convenio que ha sido transcrito en el presente considerando y que forma parte integrante de ésta resolución;** homologando esta declaración a la categoría de sentencia ejecutoriada, debiendo las partes estar y pasar por su contenido como si se tratara de cosa juzgada.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Aislada XVII.2o.10 C, Página: 418, Tomo IV, Noviembre de 1996, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 200895. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente:



Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que reza:

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 los artículos dispuesto por los artículos 18, 21, 24, 25, 34, 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 108, 510 fracción III, 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 juicio, y la vía elegida es la correcta, de conformidad con los razonamientos expuestos en el considerando Primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- En términos de los razonamientos expuestos en el considerando tercero de esta resolución, **se aprueba en todas y cada una de sus partes** el convenio judicial celebrado con fecha doce de noviembre del dos mil veintiuno, exhibido y ratificado ante este Juzgado el veintiséis de noviembre



PODER JUDICIAL

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

"2021: Año de la Independencia."

del mismo año; **convenio que ha sido transcrito en el considerando tercero de la presente resolución y que forma parte integrante de la misma**; homologando esta declaración a la categoría de sentencia ejecutoriada, debiendo las partes estar y pasar por su contenido como si se tratara de cosa juzgada.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Maestra en Derecho **SARAI JUALLEK VILLALOBOS**, quien da fe.

VVVA/VCO*