

Jiutepec, Morelos, doce de noviembre 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 **602/2020**, radicado en la Primera Secretaría en los autos del juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por \*\*\* por conducto de sus apoderados legales general para pleitos y cobranzas Licenciados \*\*\* y/o \*\*\* y/o \*\*\*, contra \*\*\*, y;

### **R E S U L T A N D O S**

**1.- Presentación de la demanda.** Mediante escrito presentado el **diez de diciembre de dos mil veinte**, ante la oficialía de partes común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, comparecieron los **Licenciados \*\*\* , \*\*\* y \*\*\*** en su carácter de apoderados legales para pleitos y cobranzas de la persona moral \*\*\*, 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.- Admisión de la demanda.** Por auto de quince de diciembre de dos mil veinte, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta, apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por quintuplicado las cédulas hipotecarias a fin de que éstas fueran registradas; asimismo se ordenó correr traslado y emplazar a juicio al demandado \*\*\*, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra, requiriendo al mismo para que al momento de la

diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento, requiriendo al demandado para que señalara domicilio de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se le harían y surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado; asimismo se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del mismo plazo designara perito de su parte, en caso de que así lo considerara conveniente, de ser así para que procediera al avalúo de la finca hipotecada, apercibiéndolo que en caso de no ser así, se le tendría por conforme con el dictamen del perito de éste Juzgado para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio. A efecto de que procediera el avalúo de la finca hipotecada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 626 fracción IV del Código Procesal Civil por otra parte, se tuvo por designado como perito valuador de este Juzgado al Licenciado \*\*\* a quien se les deberá hacer saber su designación para el efecto que comparecieran ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido; así también y atendiendo que el bien inmueble materia de la presente controversia se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, se ordenó girar atento oficio a dicha dependencia adjuntando dos tantos de Cédulas Hipotecarias, a efecto de inscribir dichas cédulas; se le tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el que indico en el escrito de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas que señaló, asimismo, por designados como abogados

patronos a los profesionistas propuestos.

**3.- Emplazamiento.** Con fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, se emplazó legalmente al demandado \*\*\* mediante comparecencia a este juzgado.

**4.- Exhibición de convenio.** Mediante escrito registrado bajo el número **9868**, presentado en fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, comparecieron las partes, exhibiendo el convenio judicial que celebraron a fin de dar por terminado el presente juicio, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial.

**5.- Turno para resolver.** Por auto de veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo por exhibido y ratificado el convenio exhibido y por permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver respecto de la aprobación del convenio presentado, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

#### **C O N S I D E R A N D O S:**

**I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

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

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

*...”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...”*

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis se encuentra ubicado en: **\*\*\***, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal.

A mayor abundamiento de lo anterior, debe precisarse que las partes acordaron que serían competentes los Tribunales del domicilio del cliente, habiéndose señalado como domicilio el del lugar del inmueble hipotecado, como consta en la cláusula **séptima** del apartado de las cláusulas no financieras del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria que celebraron por una parte **\*\*\*** y por otra **\*\*\***, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

**II.- ANÁLISIS DE LA VÍA.-** Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que 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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

**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.*

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos del artículo 623 del Código Civil del Estado.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, del escrito inicial de demanda, se advierte que el accionante pretende el vencimiento anticipado del crédito garantizado mediante la hipoteca constituida en el documento base de la acción.

**III.- LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206*

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

*La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, 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.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad de la parte actora en el juicio que nos ocupa, Licenciados **\*\*\*, \*\*\* y \*\*\*** en su carácter de apoderados de **\*\*\*** quienes justificaron la personalidad con que se ostentaron con la copia certificada de la escritura pública **\*\***, de **\*\*\***, del Protocolo del Notario Público número 212 de la Ciudad de México, en la cual, consta el Poder que otorgó **\*\*\***, a favor de los Licenciados **\*\*\*, \*\*\* y \*\*\***, entre otros, la cual fue certificada por el Notario Público número 75 de la Ciudad de Puebla, Puebla.

Documental pública a la cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por **\*\*\***, a favor de los Licenciados **\*\*\*, \*\*\* y \*\*\***, para actuar conjunta o separadamente en representación de su poderdante.

Asimismo se encuentra glosada copia certificada del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria que celebraron por una parte **\*\*\***, y por otra **\*\*\***, mismo que consta en la escritura pública **\*\*\***, volumen **\*\*\***, página **\*\*\***, del Protocolo del Notario número dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Documental pública a la cual, se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora \*\*\* por conducto de sus apoderados, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y en la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada \*\*\* en el presente juicio, al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio, ello de conformidad con lo dispuesto por el numeral 179 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

**IV.- MARCO JURÍDICO APLICABLE.** Resulta aplicable al asunto que se resuelve la siguiente normatividad:

- De la Constitución Política Mexicana artículos 1, 14, 16 y 17.
- Del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos artículos 17 fracción II, 371, 510 fracción III y 512 fracción III.

**V.- ESTUDIO DEL CONVENIO CELEBRADO POR LAS PARTES.-** En este apartado, se procederá al estudio y análisis del convenio celebrado entre ambos litigantes \*\*\* por conducto de su apoderado legal \*\*\*.

Por lo tanto y teniendo como respaldo, las siguientes fuentes de derecho, artículos **17 fracción II, 371, 510 fracción III y 512 fracción III** de la Legislación Procesal Civil, antes citados, al efecto debe decirse que como garantía de los numerales citados se desprende lo siguiente:

- a) Los juzgadores podrán exhortar, en cualquier tiempo, a las partes a intentar una conciliación sobre el fondo del litigio, para dirimir sus diferencias y llegar a un convenio procesal con el que pueda darse por terminada la contienda judicial.
- b) El litigio puede arreglarse anticipadamente por intervención y decisión de los partes y posterior homologación que haga la autoridad, si las partes transigieren el negocio incoado, por lo



tanto, el Órgano Jurisdiccional 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.

- c) La homologación del convenio en sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.
- d) Una de las causas de extinción de la acción en juicio es la transacción de las partes.

En el caso, ambas partes llegaron a un arreglo conciliatorio a fin de dar por terminada la presente controversia, por lo tanto, esta autoridad procede a analizar si el mismo se encuentra ajustado a derecho, el cual, en este acto se da por íntegramente reproducido en obvio de repeticiones innecesarias, que consta en el escrito de cuenta **9868** presentado el *veintisiete de octubre de dos mil veintiuno*.

En ese tenor, si bien en la presente resolución no se transcribe de manera textual el convenio celebrado en autos, ello no les depara ningún perjuicio a las partes ni los deja en estado de indefensión, pues no implica de ninguna manera que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no resulta trascendente en el sentido de fallo, ya que dicho acuerdo de voluntades fue presentado por los litigantes y ratificado ante la presencia judicial.

Corroborándose lo anterior con el siguiente criterio jurisprudencial:

*Época: Novena Época Registro: 164618 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Mayo de 2010 Materia(s): Común Tesis: 2a./J. 58/2010 Página: 830*

**"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.**

*De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los*

*principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.*

**DECISIÓN.-** En esa tesitura, considerando que las partes intervinieron en el convenio materia de análisis, lo ratificaron y solicitaron su aprobación, desprendiéndose que en las cláusulas que contiene el convenio de mérito, quedó manifestada la voluntad de las partes, misma que es ley suprema en los convenios y con apoyo además en las disposiciones legales invocadas: **ES PROCEDENTE APROBAR SIN PERJUICIO DE TERCEROS, EL CONVENIO CELEBRADO POR LAS PARTES, exhibido ante esta autoridad mediante escrito registrado bajo el número 9868 presentado el día veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, debiendo estar y pasar por el con efectos de autoridad de COSA JUZGADA,** dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido en ejecución de sentencia, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por el en todo lugar y momento.

**VI.- EJECUTORIA.** Ahora bien, en términos de la fracción **III** del artículo **512** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, al disponer que: las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de Ley, son entre otras aquellas que homologuen convenios o decisiones de las partes.

En el caso la presente resolución **homologa el convenio celebrado por \*\*\***, a través de sus apoderados legales Licenciados **\*\*\*, \*\*\* y \*\*\* y \*\*\***, en consecuencia, se declara que la presente sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

**VII.- NOTIFICACIÓN A LAS PARTES.** Se ordena notificar a las partes el contenido de la presente resolución en los domicilios que señalaron en el convenio aprobado.

**VIII.- PLAZO DE TOLERANCIA PARA LA EMISIÓN DE LA PRESENTE SENTENCIA.** Finalmente, se hace constar que en la emisión de la presente determinación atendiendo a la carga de trabajo que impera en el Juzgado, se procedió a hacer uso del plazo de tolerancia previsto por el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales 96 fracción IV, 101, 102, 104, 105, 106, 107 y 504 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y así se:

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

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio sometido a su consideración, la vía elegida es la correcta y los litigantes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

**SEGUNDO.** Se aprueba y homologa sin perjuicio de terceros el convenio celebrado entre las partes **\*\*\***, a través de sus apoderados legales Licenciados **\*\*\*, \*\*\* y \*\*\* y \*\*\***, dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido.

**TERCERO.** En términos de la fracción **III** del artículo **512** de la Legislación Procesal Civil, se declara que la presente

sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

**CUARTO.** Se ordena notificar a las partes el contenido de la presente resolución en los domicilios que señalaron en el convenio aprobado.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. A S I,** lo resolvió y firma la Jueza Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada ARIADNA ARTEAGA DIRZO,** ante el Primer Secretario de Acuerdos **Licenciado HÉCTOR CARLOS LÓPEZ DÍAZ,** con quien actúa y da fe.