

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **257/2018**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ********* en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora *********, contra *********, para resolver sobre el Remate en Primera Almoneda solicitado por la parte actora; juicio radicado en la Segunda Secretaria; y,

RESULTANDOS:

1.- Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, en la que, en su resolutive **SEGUNDO**, resolvió:

*"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 el considerando **I** de esta resolución.*

SEGUNDO.** La parte actora ******, acreditó la acción que ejerció en contra de la parte demandada *********, quien no contestó la demanda incoada en su contra, ni opuso defensa y excepción alguna, en consecuencia:*

TERCERO.** Se condena a ******, a pagar a *********, la cantidad de **\$764,344.74 (SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 74/100 M.N.)** por concepto de **suerte principal** y saldo vencido del crédito otorgado y ejercido, de acuerdo a lo pactado en la **CLAUSULA SEGUNDA** del Contrato Base de la Acción, y que señala el monto por que se abrió el crédito al acreditado, debiendo cubrir la parte demandada la cantidad reclamada hasta el pago total del finiquito del crédito otorgado, concediéndoles para tal efecto, un plazo de **diez días** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora previa liquidación que se formule*

***CUARTO.** Se condena a pagar los intereses ordinarios o normales devengados, causados desde el mes de enero de dos mil dieciocho, hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la cláusula **QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previa su condena, en ejecución de sentencia.*

***QUINTO.** Se condena al pago de los intereses moratorios generados y no pagados, desde el uno de febrero de dos mil dieciocho, fecha en que se da por*

vencido anticipadamente el crédito según la cláusula **DÉCIMA TERCERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, por haber incurrido en mora, a partir de la amortización correspondiente al mes de enero de dos mil dieciocho y hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, y que se especifican en los hechos de la demanda, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previa su condena, en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada *********, al pago de gastos y costas originados en la presente instancia, por serle adversa la misma.”.

Así también, en sentencia de veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, se aprobó el convenio celebrado entre las partes en litigio ********* en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora ********* y *********, de la que se desprende que en su resolutive SEGUNDO, lo siguiente:

“SEGUNDO.- Se aprueba el convenio exhibido y ratificado el diez de septiembre de dos mil dieciocho, ante este Juzgado celebrado entre *********, y *********, parte actora y demandada, respectivamente; por no contener cláusulas contrarias a la moral y, a las costumbres, convenio que forma parte integrante de ésta resolución, homologando esta declaración a la categoría de sentencia de la ejecución de la sentencia dictada en autos ya antes citada, mandando a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada, respecto a la ejecución de sentencia; ello en razón de que el convenio aprobado, se pactó la forma de pago respecto de la ejecución de sentencia, no así la declaración de dar por finiquitado el proceso y que se decreta la extinción de la acción, toda vez que en el caso que nos ocupa es cosa juzgada de la acción que pretendió el actor.”.

Ahora bien, en las cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima primera, décima segunda y décimo octava, las partes en litigio pactaron lo siguiente:

“PRIMERA.- “LA PARTE DEMANDADA”, manifiesta haber celebrado “EL CONTRATO” a que se refiere el antecedente segundo de éste CONVENIO JUDICIAL, obligándose en la manera y términos que aparecen en el mismo; por lo que expresamente reconoce la procedencia y legitimidad de las acciones intentadas por “LA PARTE ACTORA” y reconoce adeudada a “LA PARTE ACTORA” al día 06 de septiembre de 2018, por concepto de saldo insoluto del crédito a que se ha hecho referencia en el antecedente segundo de éste instrumento, los siguientes importes:

SALDO NO VENCIDO	\$795,03
	9.98

IMPORTE MENSUALIDAD ADES VENCIDAS	\$86,150. 51
SALDO TOTAL ADEUDADO	\$881,19 0.49

SEGUNDA.- "LA PARTE DEMANDADA" incumplió con el pago de las mensualidades a que está obligada en los términos pactados en los contratos identificados en el Antecedente Segundo de este instrumento, a partir del mes a partir del mes (sic) Enero de 2018, toda vez que dejó de pagar las mensualidades de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2018, por lo cual propuso a LA PARTE ACTORA, a partir del día 06 de septiembre de 2018 ponerse al corriente.

A partir del 01 de enero de 2018, LA PARTE DEMANDADA incumplió nuevamente con su obligación de pago en los términos propuestos por ella misma, que son diversos a los señalados en el contrato base de la acción, por ende se actualizó la hipótesis de vencimiento anticipado prevista en el contrato de crédito base de la acción, por lo que LA PARTE DEMANDADA reconoce que dejó de pagar a "LA PARTE ACTORA", las mensualidades de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2018, las cuales a la fecha en su totalidad ascienden a la cantidad de \$86,150.51 (OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)

Con motivo de dicho reconocimiento de adeudo, "LA PARTE DEMANDADA" y "LA PARTE ACTORA" acuerdan que el saldo insoluto del crédito a cargo de "LA PARTE DEMANDADA", lo pagará en los términos que se establecen en el presente instrumento.

TERCERA.- EXTINCIÓN DE PROGRAMAS DE APOYO.- "LA PARTE DEMANDADA" y "LA PARTE ACTORA" en este acto convienen expresamente en dar por extinguidos y dejar sin efecto legal alguno cualquier beneficio o apoyo que hubiere recibido "LA PARTE DEMANDADA" de "LA PARTE ACTORA", para que se mantuviera al corriente en el pago de sus obligaciones, a partir de la fecha de la celebración del presente instrumento, por lo que cualquier esquema de apoyo que se hubiere dado o celebrado con anterioridad a la celebración de este acto jurídico queda sin efectos.

CUARTA.- "LA PARTE DEMANDADA" realizó un pago con anterioridad a la firma del presente instrumento, por la cantidad de \$86,150.51 (OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)

Para la ACREDITACIÓN del CAPITAL VIGENTE, basta con la PANTALLA DE ADEUDO denominado "PU402" que exhiba la PARTE ACTORA con su escrito de denuncia de incumplimiento.

QUINTA.- Por lo anterior, el importe total del adeudo reconocido a cargo de "LA PARTE DEMANDADA" queda en un total de \$795,039.98 (SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 98/100 M.N.)

En virtud de lo anterior, el crédito hipotecario a cargo de "LA PARTE DEMANDADA", queda al corriente al mes de agosto de 2018, por lo que ésta deberá continuar pagando su crédito hipotecario a "LA PARTE ACTORA", a partir del mes de septiembre de 2018.

SEXTA.- PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES. "LA PARTE DEMANDADA" se obliga a pagar a "LA PARTE ACTORA", el saldo reconocido, sin necesidad de previo cobro ni recordatorio alguno, así como los intereses que se devenguen en los términos de "EL CONTRATO".

SÉPTIMA.- PAGOS Y TASAS.- "LA PARTE DEMANDADA" se obliga a pagar a "LA PARTE ACTORA" el adeudo reconocido, estipulado en el presente convenio, de la siguiente forma:

a) El saldo reconocido en éste instrumento; mediante pagos mensuales que se realizarán, en términos pactados en el "EL CONTRATO" la cual se tiene aquí por reproducida conforme a su letra; a partir del último día hábil calendario, del mes correspondiente a la fecha de suscripción del presente instrumento.

b) El saldo reconocido, causará intereses ordinarios y las cantidades vencidas y no pagadas, causarán a su vez, intereses moratorios, en los términos pactados en el "EL CONTRATO", las cuales deberán tenerse aquí por insertadas en obvio de repeticiones; con independencia de que en el segundo de los casos se actualice la condición resolutoria y por lo tanto se deja sin efectos la quita otorgada.

OCTAVA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PLAZO.- Además de los casos en que la ley así lo ordene y de las causas de terminación anticipada del plazo establecidas en "EL CONTRATO", "LA PARTE ACTORA" podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo reconocido en este instrumento y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de este convenio si "LA DEMANDADA" no pagare uno o más de los pagos a que se obliga en este convenio o en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el mismo por parte de "LA PARTE DEMANDADA".

DÉCIMA PRIMERA.- SUBSISTENCIA DE HIPOTECA. El señor *****; en lo personal y por su propio derecho, en este acto ratifica en favor de "LA PARTE ACTORA", la HIPOTECA ESPECIAL Y EXPRESA EN PRIMER LUGAR Y GRADO sobre LA CASA HABITACIÓN ubicada en *****; consta de planta baja y planta alta, del conjunto habitacional denominada *****; de interese (sic) social, constituido sobre el bien inmueble identificado como parcelas número ***** y ***** ambos del *****; ubicado en *****; con la superficie, medidas y metros linderos quedaron descritas en antecedentes de este instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, para todos los efectos legales procedentes en términos del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana.

En dicha hipoteca se comprende todo cuanto enumeran los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier estado de la República Mexicana y especialmente el terreno constitutivo del predio, los edificios y cualesquiera otras construcciones existentes al tiempo de hacerse el préstamo o edificados con posterioridad a él; en forma

enunciativa y no limitativa sus accesiones naturales y las mejores hechas, los objetos muebles incorporados permanentemente, la indemnización eventual que se obtenga por seguro en caso de destrucción, garantizando a "LA PARTE ACTORA" el pago del capital y de todas las prestaciones e intereses, aunque éstos últimos excedan de 3 (tres) años, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, de lo que se tomará razón especial en el Registro Público de la Propiedad respectivo, si "LA PARTE ACTORA" solicitare se gire oficio correspondiente.

Con la hipoteca aquí constituida se garantiza el importe total del importe reconocido y sus accesorios, no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo cual "LA PARTE DEMANDADA" renuncia expresamente al beneficio de liberación y división parcial a que se refieren los artículos 2912 (dos mil novecientos doce) y 2913 (dos mil novecientos trece) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, mismos que manifiesta conocer a la letra, por lo que resulta innecesaria su transcripción literal.

La garantía antes constituida y ratificada permanecerá como tal mientras a "LA PARTE ACTORA" no le hayan sido cubiertos de todo cuanto se le adeude pro concepto de capital, intereses y demás accesorios derivados del Contrato Original, por lo que "LA PARTE DEMANDADA" PROORROGA EL PLAZO, por todo el tiempo que dure su adeudo conservando "LA PARTE ACTORA" la prelación que le corresponda desde su origen, en términos de los artículos 2929 (dos mil novecientos veintinueve) y 2930 (dos mil novecientos treinta) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, mismos que manifiesta conocer a la letra, por lo que resulta innecesaria su transcripción literal.

DÉCIMA SEGUNDA.- EJECUCIÓN DEL CONVENIO.-

Serán causas de ejecución del presente convenio judicial las siguientes:

1.- la falta de uno o más pagos mensuales, de intereses o de cualquier otro concepto. (...).

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente CONVENIO JUDICIAL las partes se someten a la jurisdicción del Juez ante quien se tramita el juicio al que se comparece, renunciando al fuero diverso que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros."

Aunado a lo anterior, el seis de febrero de dos mil veinte, se dictó sentencia interlocutoria en el presente asunto, misma que en sus resolutivos PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO, decretó:

"PRIMERO.- Es procedente el incidente de **EJECUCIÓN DEL CONVENIO JUDICIAL Y LIQUIDACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE SALDO INSOLUTO DE CAPITAL VENCIDO, INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS,**

promovido por ***** en su carácter de Apoderada Legal de *****, en contra de *****, en función de los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se condena a la demandada incidentista *****, al pago de la cantidad de **\$839,384.43 (OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 43/100 M.N.)**, por concepto de **Saldo Insoluto y Accesorios** establecidos en el Estado de Cuenta o de Adeudo que obra en el expediente incidental, detallados en el Considerando II de la presente resolución.

TERCERO.- En mérito de lo anterior, y teniendo la presente resolución el carácter de mandamiento en forma, requiérase a la parte demandada *****, para que en el momento de la diligencia haga el pago de la cantidad antes señalada, y en caso de no hacerlo así, hágase transe y remate del bien inmueble dado en garantía y con su producto hágase pago a la actora o a quien sus derechos represente.".

2.- Mediante acuerdo de diez de marzo de dos mil veinte, quedó firme el convenio mencionado.

3.- Por auto de ocho de septiembre de dos mil veinte, la Apoderada Legal de la parte actora promovió la ejecución forzosa de la sentencia interlocutoria de seis de febrero de dos mil veinte, dictada en el incidente de Ejecución Forzosa de Aprobación de Convenio y Cuantificación del Saldo Insoluto de Capital Vencido y en Preparación al Remate Judicial del Bien inmueble otorgado en Garantía; y en preparación del remate judicial del bien inmueble otorgado en garantía, se le tuvo exhibiendo Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio *****; y designó como perito valuador al Ingeniero *****; y en atención a que el mismo ya había aceptado y protestado el encargo a su favor, se requirió al perito designado para que en el plazo de cinco días emitiera el dictamen pericial encomendado; asimismo, este Juzgado designó como perito valuador al Arquitecto *****, a quien se le requirió para que en el plazo de tres días aceptara y protestara el cargo conferido.

4.- Por auto de veintiuno de septiembre de dos mil veinte, el perito valuador de la parte actora exhibió el

peritaje encomendado; mismo que fue ratificado en comparecencia de la misma data.

5.- Mediante acuerdo de doce de octubre de dos mil veinte, el perito valuador de este Juzgado exhibió el peritaje encomendado; mismo que fue ratificado en comparecencia de la misma data.

6.- En acuerdo de veinte de octubre de dos mil veinte, se tuvo por recibida la aclaración al peritaje y valuación realizado por el perito designado por este Juzgado, mismo que fue ratificado mediante comparecencia de veintidós de octubre del año en cita.

7.- Por auto de doce de noviembre de dos mil veinte, se señaló fecha para el desahogo de la Junta de Peritos, se mandó citar a los peritos de la parte actora y el designado por este Juzgado; misma que fue desahogada el veintiuno de abril de dos mil veintiuno.

8.- En auto de veintiuno de abril de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el desahogo del remate en primera almoneda, respecto del bien inmueble materia de este juicio, se mandó convocar postores por medio de la publicación de edictos por dos veces de siete en siete días en el periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos, y en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal, debiendo servir como postura legal la cantidad de **\$1´050,000.00 (un millón cincuenta mil pesos 00/100 m.n.)**, cantidad designada por el perito valuador de la parte actora.

9.- Por auto de veintiocho de abril de dos mil veintiuno, se tuvo al perito valuador de la parte actora actualizando el dictamen pericial que emitió en autos, mismo que fue ratificado el tres de mayo de la presente anualidad.

10.- El treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se recibieron los edictos publicados en el periódico "La Unión de Morelos" y en el Boletín Judicial que edita este Tribunal de fechas diecisiete y veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, mismos que se mandó glosar a sus autos para los efectos legales procedentes.

11.- Por auto de treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, la Apoderada Legal de la parte actora exhibió certificado de Libertad o Gravamen de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, del bien inmueble materia del litigio, mismo que se mandó glosar a sus autos para los efectos legales procedentes.

12.- Con fecha uno de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda, en la que al concederle el uso de la voz a la parte actora a través de su Apoderada Legal solicitó la adjudicación del bien inmueble a su favor toda vez que la cantidad que arrojaba las dos terceras partes del inmueble lo es por la cantidad de \$700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 m.n.), sobre el valor fijado al bien raíz en los inventarios exhibidos en autos, por la cantidad de **\$1,050,000.00 (un millón cincuenta mil pesos 00/100 m.n.);** por tanto, la cantidad que sirvió como postura legal para el remate fue de \$700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 m.n.), la cual, es inferior a la cantidad adeudada por el demandado *********, por la cantidad de \$839,384.43 (ochocientos treinta y nueve mil trescientos cuarenta y ocho pesos 43/100 m.n.); y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar las presentes actuaciones para resolver respecto de la adjudicación directa solicitada.

13.- Con fecha once de junio de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación anterior, hasta en tanto existiera en autos pronunciamiento respecto del recurso

de revisión que interpuso ***** en el juicio de Amparo número 794/2020.

14.- Por acuerdo de veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora *****, exhibió copia simple de la resolución emitida el dos de septiembre de dos mil veintiuno, de la que se desprende que se sobreseyó el juicio de amparo promovido por *****, y que en autos que integran el cuadernillo formado por el juicio de garantías 794/2020, en acuerdo de veintiuno de septiembre del año en curso, se recibió el oficio número 19475/2021, mediante el cual se hizo del conocimiento a este Juzgado que se sobreseyó el juicio de amparo promovido por *****; motivo por el cual en acuerdo de veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó turnar a resolver la interlocutoria que nos ocupa, resolución que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto, al estar conociendo del juicio principal.

II.- Como se mencionó en el Resultando 1 de la presente resolución, con fecha diecisiete de noviembre de dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en el presente asunto, en la que, en sus resolutiveos SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO, SÉPTIMO, resolvió:

*“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 el considerando I de esta resolución.*

SEGUNDO.** La parte actora **, acreditó la acción que ejerció en contra de la parte demandada *****, quien no contestó la demanda incoada en su contra, ni opuso defensa y excepción alguna, en consecuencia:*

TERCERO. Se condena a *********, a pagar a *********, la cantidad de **\$764,344.74 (SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 74/100 M.N.)** por concepto de **suerte principal** y saldo vencido del crédito otorgado y ejercido, de acuerdo a lo pactado en la **CLAUSULA SEGUNDA** del Contrato Base de la Acción, y que señala el monto por que se abrió el crédito al acreditado, debiendo cubrir la parte demandada la cantidad reclamada hasta el pago total del finiquito del crédito otorgado, concediéndoles para tal efecto, un plazo de **diez días** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora previa liquidación que se formule

CUARTO. Se condena a pagar los intereses ordinarios o normales devengados, causados desde el mes de enero de dos mil dieciocho, hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la cláusula **QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previa su condena, en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena al pago de los intereses moratorios generados y no pagados, desde el uno de febrero de dos mil dieciocho, fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según la cláusula **DÉCIMA TERCERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, por haber incurrido en mora, a partir de la amortización correspondiente al mes de enero de dos mil dieciocho y hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, y que se especifican en los hechos de la demanda, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previa su condena, en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada *********, al pago de gastos y costas originados en la presente instancia, por serle adversa la misma.”.

Así también, en sentencia de veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, se aprobó el convenio celebrado entre las partes en litigio ********* en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora ********* y *********, de la que se desprende que, en su resolutive SEGUNDO, lo siguiente:

“SEGUNDO.- Se aprueba el convenio exhibido y ratificado el diez de septiembre de dos mil dieciocho, ante este Juzgado celebrado entre *********, y *********, parte actora y demandada, respectivamente; por no contener cláusulas contrarias a la moral y, a las costumbres, convenio que forma parte integrante de ésta resolución, homologando esta declaración a la categoría de sentencia de la ejecución de la sentencia dictada en autos ya antes citada, mandando a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada, respecto a la ejecución de sentencia; ello

en razón de que el convenio aprobado, se pactó la forma de pago respecto de la ejecución de sentencia, no así la declaración de dar por finiquitado el proceso y que se decreta la extinción de la acción, toda vez que en el caso que nos ocupa es cosa juzgada de la acción que pretendió el actor.”.

Ahora bien, en las cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima primera, décima segunda y décimo octava, las partes en litigio pactaron lo siguiente:

“PRIMERA.- “LA PARTE DEMANDADA”, manifiesta haber celebrado “EL CONTRATO” a que se refiere el antecedente segundo de éste CONVENIO JUDICIAL, obligándose en la manera y términos que aparecen en el mismo; por lo que expresamente reconoce la procedencia y legitimidad de las acciones intentadas por “LA PARTE ACTORA” y reconoce adeudada a “LA PARTE ACTORA” al día 06 de septiembre de 2018, por concepto de saldo insoluto del crédito a que se ha hecho referencia en el antecedente segundo de éste instrumento, los siguientes importes:

SALDO NO VENCIDO	\$795,039.98
IMPORTE MENSUALIDADES VENCIDAS	\$86,150.51
SALDO TOTAL ADEUDADO	\$881,190.49

SEGUNDA.- “LA PARTE DEMANDADA” incumplió con el pago de las mensualidades a que está obligada en los términos pactados en los contratos identificados en el Antecedente Segundo de este instrumento, a partir del mes a partir del mes (sic) Enero de 2018, toda vez que dejó de pagar las mensualidades de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2018, por lo cual propuso a LA PARTE ACTORA, a partir del día 06 de septiembre de 2018 ponerse al corriente.

A partir del 01 de enero de 2018, LA PARTE DEMANDADA incumplió nuevamente con su obligación de pago en los términos propuestos por ella misma, que son diversos a los señalados en el contrato base de la acción, por ende se actualizó la hipótesis de vencimiento anticipado prevista en el contrato de crédito base de la acción, por lo que LA PARTE DEMANDADA reconoce que dejó de pagar a “LA PARTE ACTORA”, las mensualidades de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2018, las cuales a la fecha en su totalidad ascienden a la cantidad de \$86,150.51 (OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)

Con motivo de dicho reconocimiento de adeudo, “LA PARTE DEMANDADA” y “LA PARTE ACTORA” acuerdan que el saldo insoluto del crédito a cargo de “LA PARTE DEMANDADA”, lo pagará en los términos que se establecen en el presente instrumento.

TERCERA.- EXTINCIÓN DE PROGRAMAS DE APOYO.- “LA PARTE DEMANDADA” y “LA PARTE ACTORA” en este acto convienen expresamente en dar por extinguidos y

dejar sin efecto legal alguno cualquier beneficio o apoyo que hubiere recibido "LA PARTE DEMANDADA" de "LA PARTE ACTORA", para que se mantuviera al corriente en el pago de sus obligaciones, a partir de la fecha de la celebración del presente instrumento, por lo que cualquier esquema de apoyo que se hubiere dado o celebrado con anterioridad a la celebración de este acto jurídico queda sin efectos.

CUARTA.- "LA PARTE DEMANDADA" realizó un pago con anterioridad a la firma del presente instrumento, por la cantidad de \$86,150.51 (OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 51/100 M.N.)

Para la ACREDITACIÓN del CAPITAL VIGENTE, basta con la PANTALLA DE ADEUDO denominado "PU402" que exhiba la PARTE ACTORA con su escrito de denuncia de incumplimiento.

QUINTA.- Por lo anterior, el importe total del adeudo reconocido a cargo de "LA PARTE DEMANDADA" queda en un total de \$795,039.98 (SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 98/100 M.N.)

En virtud de lo anterior, el crédito hipotecario a cargo de "LA PARTE DEMANDADA", queda al corriente al mes de agosto de 2018, por lo que ésta deberá continuar pagando su crédito hipotecario a "LA PARTE ACTORA", a partir del mes de septiembre de 2018.

SEXTA.- PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES. "LA PARTE DEMANDADA" se obliga a pagar a "LA PARTE ACTORA", el saldo reconocido, sin necesidad de previo cobro ni recordatorio alguno, así como los intereses que se devenguen en los términos de "EL CONTRATO".

SÉPTIMA.- PAGOS Y TASAS.- "LA PARTE DEMANDADA" se obliga a pagar a "LA PARTE ACTORA" el adeudo reconocido, estipulado en el presente convenio, de la siguiente forma:

c) El saldo reconocido en éste instrumento; mediante pagos mensuales que se realizarán, en términos pactados en el "EL CONTRATO" la cual se tiene aquí por reproducida conforme a su letra; a partir del último día hábil calendario, del mes correspondiente a la fecha de suscripción del presente instrumento.

d) El saldo reconocido, causará intereses ordinarios y las cantidades vencidas y no pagadas, causarán a su vez, intereses moratorios, en los términos pactados en el "EL CONTRATO", las cuales deberán tenerse aquí por insertadas en obvio de repeticiones; con independencia de que en el segundo de los casos se actualice la condición resolutoria y por lo tanto se deja sin efectos la quita otorgada.

OCTAVA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PLAZO.- Además de los casos en que la ley así lo ordene y de las causas de terminación anticipada del plazo establecidas en "EL CONTRATO", "LA PARTE ACTORA" podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo reconocido en este instrumento y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de este convenio si "LA DEMANDADA" no pagaré uno o más de los pagos a que se obliga en este convenio o en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el mismo por parte de "LA PARTE DEMANDADA".

DÉCIMA PRIMERA.- SUBSISTENCIA DE HIPOTECA. El señor *****, en lo personal y por su propio derecho, en este acto ratifica en favor de "LA PARTE ACTORA", la HIPOTECA ESPECIAL Y EXPRESA EN PRIMER LUGAR Y GRADO sobre LA CASA HABITACIÓN ubicada en *****, consta de planta baja y planta alta, del conjunto habitacional denominada *****, de interese (sic) social, constituido sobre el bien inmueble identificado como parcelas número ***** y ***** ambos del *****, ubicado en *****, con la superficie, medidas y metros linderos quedaron descritas en antecedentes de este instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, para todos los efectos legales procedentes en términos del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana.

En dicha hipoteca se comprende todo cuanto enumeran los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier estado de la República Mexicana y especialmente el terreno constitutivo del predio, los edificios y cualesquiera otras construcciones existentes al tiempo de hacerse el préstamo o edificados con posterioridad a él; en forma enunciativa y no limitativa sus accesiones naturales y las mejores hechas, los objetos muebles incorporados permanentemente, la indemnización eventual que se obtenga por seguro en caso de destrucción, garantizando a "LA PARTE ACTORA" el pago del capital y de todas las prestaciones e intereses, aunque éstos últimos excedan de 3 (tres) años, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, de lo que se tomará razón especial en el Registro Público de la Propiedad respectivo, si "LA PARTE ACTORA" solicitare se gire oficio correspondiente.

Con la hipoteca aquí constituida se garantiza el importe total del importe reconocido y sus accesorios, no obstante que se reduzca la obligación garantizada, por lo cual "LA PARTE DEMANDADA" renuncia expresamente al beneficio de liberación y división parcial a que se refieren los artículos 2912 (dos mil novecientos doce) y 2913 (dos mil novecientos trece) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana, mismos que manifiesta conocer a la letra, por lo que resulta innecesaria su transcripción literal.

La garantía antes constituida y ratificada permanecerá como tal mientras a "LA PARTE ACTORA" no le hayan sido cubiertos de todo cuanto se le adeude pro concepto de capital, intereses y demás accesorios derivados del Contrato Original, por lo que "LA PARTE DEMANDADA" PROORROGA EL PLAZO, por todo el tiempo que dure su adeudo conservando "LA PARTE ACTORA" la prelación que le corresponda desde su origen, en términos de los artículos 2929 (dos mil novecientos veintinueve) y 2930 (dos mil novecientos treinta) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana,

mismos que manifiesta conocer a la letra, por lo que resulta innecesaria su transcripción literal.

DÉCIMA SEGUNDA.- EJECUCIÓN DEL CONVENIO.- Serán causas de ejecución del presente convenio judicial las siguientes:

1.- la falta de uno o más pagos mensuales, de intereses o de cualquier otro concepto. (...).

DÉCIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente CONVENIO JUDICIAL las partes se someten a la jurisdicción del Juez ante quien se tramita el juicio al que se comparece, renunciando al fuero diverso que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.".

Aunado a lo anterior, el seis de febrero de dos mil veinte, se dictó sentencia interlocutoria en el presente asunto, misma que en sus resolutivos PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO, decretó:

"PRIMERO.- Es procedente el incidente de **EJECUCIÓN DEL CONVENIO JUDICIAL Y LIQUIDACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE SALDO INSOLUTO DE CAPITAL VENCIDO, INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS,** promovido por ***** en su carácter de Apoderada Legal de *****, en contra de *****, en función de los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se condena a la demandada incidentista *****, al pago de la cantidad de **\$839,384.43 (OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 43/100 M.N.),** por concepto de **Saldo Insoluto y Accesorios** establecidos en el Estado de Cuenta o de Adeudo que obra en el expediente incidental, detallados en el Considerando II de la presente resolución.

TERCERO.- En mérito de lo anterior, y teniendo la presente resolución el carácter de mandamiento en forma, requiérase a la parte demandada *****, para que en el momento de la diligencia haga el pago de la cantidad antes señalada, y en caso de no hacerlo así, hágase transe y remate del bien inmueble dado en garantía y con su producto hágase pago a la actora o a quien sus derechos represente.".

De lo que se concluye el demandado *****, adeuda a la demandada *****, la cantidad de **\$839,348.43 (OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 43/100 M.N.),** además de concederse un plazo legal de cinco días al demandado para el cumplimiento voluntario, y en caso omiso se procediera al remate del bien hipotecado.

III.- Por otra parte, cabe señalar que con fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, se desahogó la Junta de Peritos, diligencia a la que comparecieron la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora *****, y el perito designado por su representada Ingeniero *****, así como el perito designado por este Juzgado Arquitecto *****, no así el demandado *****, ni persona alguna que lo representara no obstante de encontrarse debidamente notificado como consta de actuaciones, diligencia en la que se hizo constar que no fue deseo de la Apoderada Legal de la parte actora *****, interrogar a los peritos mencionados, así también, se tuvo por perdido el derecho del demandado para interrogar a los peritos supracitados; motivo por el cual para el presente remate, se tomó en consideración el avalúo más alto otorgado al bien inmueble materia de litigio por la cantidad de **\$1,050,000.00 (un millón cincuenta mil pesos 00/100 m.n.), valor otorgado por el perito de la parte actora.**

IV.- En virtud de que el demandado *****, no hizo pago de las prestaciones a que fue condenado en sentencia de veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, en la que, se aprobó el convenio celebrado entre las partes en litigio ***** en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora ***** y *****, así como en resolución interlocutoria de seis de febrero de dos mil veinte; motivos por los cuales, la parte actora *****, a través de su Apoderada Legal, solicitó se diera cumplimiento a la ejecución de fecha seis de febrero de dos mil veinte, y se procediera al remate del bien inmueble dado en garantía en el presente asunto; en atención a lo anterior, y cumplimentados los requisitos previstos en la ley para tal efecto, con fecha **uno de julio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la **audiencia de remate en primera almoneda** respecto del bien dado en garantía hipotecaria en el presente asunto, identificado como *****, **consta de planta baja y**

planta alta, del conjunto habitacional denominada ***** , de interés (sic) social, constituido sobre el bien inmueble identificado como parcelas número ***** y ***** ambos del ***** , ubicado en *****; cuya superficie, medidas y colindancias, se encuentran descritas en los avalúos respectivos que obran glosados a las presentes actuaciones, y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si literalmente se insertasen en obvio de repeticiones.

En el presente caso, a la audiencia de remate no compareció postor alguno, no obstante de haberse hecho las publicaciones respectivas en el "**Boletín Judicial**" así como en el periódico "**La Unión de Morelos**" (cuyos ejemplares se encuentran agregados a las presentes actuaciones) de fechas diecisiete y veintiséis de mayo, ambos de dos mil veintiuno; y, la parte actora por conducto de su Apoderada Legal solicitó se adjudique en favor de su poderdante ***** , el inmueble motivo del remate, por las dos terceras partes del valor del inmueble que sirvió de base para el remate.

Bajo esta premisa, toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por el artículo **746** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es decir, se exhibió el certificado de gravámenes del inmueble materia de la subasta, se dio la publicidad debida mediante la publicación de los edictos correspondientes y, la fijación de éstos en la Puerta de éste Juzgado, se hizo saber al demandado la fecha del remate y, la diligencia de referencia se llevó a cabo en términos de Ley; resulta procedente **aprobar** el remate en Primera Almoneda celebrada en diligencia de uno de junio de dos mil diecinueve.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **748** fracción VII, del ordenamiento legal antes invocado, **se adjudica** a favor de la parte actora

*****), el bien inmueble motivo de la diligencia, identificado como *****), **consta de planta baja y planta alta, del conjunto habitacional denominada *****), de interese (sic) social, constituido sobre el bien inmueble identificado como parcelas número ***** y ***** ambos del *****), ubicado en *****;** cuya superficie, medidas y colindancias, se encuentran descritas en el avalúo respectivo que obra glosado a las presentes actuaciones, y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si literalmente se insertasen en obvio de repeticiones; en la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.),** cantidad que corresponde a las dos terceras partes del valor que se le atribuyó al referido inmueble, que fue de **\$1,050,000.00 (un millón cincuenta mil pesos 00/100 m.n.)** cantidad tomada como base para su remate.

En mérito de lo anteriormente expuesto y considerado; requiérase al demandado *****), para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca a la Notaria Pública que elija la parte actora, a efecto de que se firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndolo que de no hacerlo, e la suscrita juzgadora lo hará en su rebeldía.

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, respecto del remanente que tiene a su favor, para que lo haga valer en la vía y forma correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **96** fracción **III**, **99**, **105**, **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de

Morelos, es competente para resolver el presente asunto; en términos de lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se aprueba el remate en primera almoneda celebrado el día **uno de junio de dos mil veintiuno**; por las razones expuestas en los considerandos dictados en la presente resolución, consecuentemente:

TERCERO.- Se adjudica a favor de la parte actora *********, el bien inmueble motivo de la diligencia, identificado como *********, **consta de planta baja y planta alta, del conjunto habitacional denominada *******, **de interese (sic) social, constituido sobre el bien inmueble identificado como parcelas número ***** y ***** ambos del *******, **ubicado en *******, cuya superficie, medidas y colindancias, se encuentran descritas en el avalúo respectivo que obra glosado a las presentes actuaciones, y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si literalmente se insertasen en obvio de repeticiones; en la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que corresponde a las dos terceras partes del valor que se le atribuyó al referido inmueble que fue de **\$1,050,000.00 (un millón cincuenta mil pesos 00/100 m.n.)** y que fue tomado como base para su remate.

CUARTO.- Requierase al demandado *********, para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, comparezca a la Notaria Pública que elija la parte actora, a efecto de que se firme la protocolización de las actuaciones judiciales mediante la escritura respectiva, apercibiéndola que de no hacerlo, la suscrita juzgadora lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, respecto del remanente que tiene a su favor, para que lo haga valer en la vía y forma correspondiente.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **RICARDA DÍAZ REYES**, con quien legalmente actúa y da fe.

LGS/RDR.