



PODER JUDICIAL

Yautepec de Zaragoza, Morelos; a tres de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **definitiva** sobre la **aprobación del convenio**, en los autos del expediente **334/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por ***** contra *****; radicado en la **Primera** Secretaría de éste Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1. Mediante escrito presentado el *****, ante la Oficialía de Partes común de éste Distrito Judicial y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, se tuvo a *****, promoviendo en la **VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA** contra *****, de quien demandó las siguientes prestaciones:

a).- *****;

b).- *****;

c).- *****;

d).- *****;

e).- *****;

f).- *****.

g).- *El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento.*

Manifestaron como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, atento al principio de economía

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

procesal contemplado en el artículo 10 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso y acompañaron como documentos base de la acción descritos en el sello de Oficialía de Partes.

2. Por auto de *****, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenándose correr traslado y emplazar al demandado ***** para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda interpuesta en su contra, señalara domicilio en esta Ciudad para oír y recibir notificaciones, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones incluso las personales, se le harían por medio del **Boletín Judicial** que se edita en el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, designando abogado patrono que lo representaría, haciéndole del conocimiento que a partir de la entrega de la cédula hipotecaria, quedaría la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura debieran considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, requiriéndole para que indicara al momento de su emplazamiento o dentro del plazo de **tres días** manifestara si era su deseo contraer la obligación de **depositario judicial** para los efectos de la aceptación y protesta del cargo que se le conferiría, haciéndole saber de las penas en que incurren los depositarios infieles; por lo que en caso de que manifestara que no lo aceptaría, se tendría como depositario el que designe la parte actora, teniéndose como perito valuador de la parte actora al *****, requiriéndole a la parte demandada para que en el término de **TRES DÍAS** designará perito valuador si a su derecho conviniere, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo así, se le tendría por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por éste



PODER JUDICIAL

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

Juzgado, designando éste Juzgado como perito valuador al *****.

3. Así, de manera formal y mediante comparecencia voluntaria realizada en las Instalaciones de éste Juzgado el ***** , por la Secretaria de Acuerdos adscrita fue emplazado a juicio el demandado *****.

4. Mediante escrito presentado el ***** , en su carácter de parte actora y demandado en el presente juicio, respectivamente, exhibieron un **convenio judicial** a efecto de dar por terminada la presente controversia. Asimismo, en el citado ocuro de cuenta se da por emplazado el demandado *****.

5. Posteriormente, mediante comparecencia de ***** , en su carácter de parte actora y demandado en el presente juicio, respectivamente; ratificaron el convenio presentado con fecha ***** , reconociendo como suyas las firmas que calzan por ser la que utilizan en todos sus asuntos tanto públicos como privados; mismo que se ordenó reservar a efecto de que se dictara la resolución correspondiente, lo anterior tomando en cuenta que la Titular de éste Juzgado se encontraba gozando de su primer periodo vacacional.

6. Finalmente, en proveído de ***** , se hizo del conocimiento que la Titular de éste Juzgado se había reincorporado a las labores jurisdiccionales; y, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar a resolver en definitiva el presente asunto, lo que ahora se hace al tenor siguiente; y,

CONSIDERANDO:

I. Éste Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos de lo dispuesto por los artículos 1, 18, 21, 26, 29 y 34 fracciones I y II del Código Procesal Civil en vigor, los cuales establecen:

Artículo 1.- Ámbito de aplicación. *Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho.*

Artículo 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.*

Artículo 21.- Competencia en el momento de la presentación de la demanda. *La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores.*

Artículo 26.- Sumisión tácita. *Se entienden sometidos tácitamente:*

- I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda;*
- II.- El demandado, por contestar la demanda, (...).*

Artículo 29.- Competencia por materia. *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. (...).*

Artículo 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. (...)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 fueron para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas.*



PODER JUDICIAL

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

Asociado a que del documento base de la acción, consistente en el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** de *********, se advierte del contenido de la cláusula *********, que ambas partes, se sujetaron a la legislación y tribunales competentes del Estado de Morelos; cláusula que se cita textualmente:

“Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a los del lugar en donde se ubique EL INMUEBLE a elección de la parte actora, por lo que “EL ACREDITADO” renuncia a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquier otra causa, pudiera corresponderle”.

Y, toda vez que el domicilio del bien inmueble materia de la presente controversia se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción de éste Juzgado, siendo el identificado como *********, la Suscrita Juzgadora es competente para conocer y resolver el presente asunto, aunado a lo previsto por el numeral 68 fracción I inciso B de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que faculta a ésta Juzgadora para resolver toda clase de controversias en materia civil que se susciten dentro de su jurisdicción; en tales consideraciones, se llega a la firme convicción que este Órgano impartidor de Justicia es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente litigio.

II. Estudio de la vía. En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual las partes intentan 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.

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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, que expone:

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



PODER JUDICIAL

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

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. Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco. 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.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta Autoridad Judicial

determina que la **vía elegida es la correcta** para éste procedimiento, toda vez, que la acción ejercitada por la actora, tiene señalada tramitación especial; esto es, la vía **Especial Hipotecaria**, misma que es la procedente, ello tomando en consideración lo estipulado en el precepto **623** del Código Procesal Civil vigente del Estado, el cual refiere:

Hipótesis de la vía especial hipotecaria. *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

III. Legitimación. Corresponde en este apartado entrar al estudio de la legitimación procesal activa y pasiva; entendiéndose como **legitimación procesal activa** la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación ad causam implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, y por cuanto a la **legitimación pasiva** se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con la documental consistente en el Instrumento Notarial *********; documental a la que se le concede pleno valor y *eficacia* probatoria conforme a los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil



PODER JUDICIAL

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

en vigor, por tratarse de la certificación de un documento público pasado ante la fe de *****; y con el cual se acredita plenamente la celebración del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria celebrado entre las partes; máxime que la parte demandada no objetó dicha documental en términos de lo dispuesto por el artículo 450 de la Ley Adjetiva Civil en cita; documento con el que se acredita la legitimación procesal activa y pasiva de las partes.

Teniendo 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 dice:

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," legitimatio 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 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.

IV. Acción principal. Es dable precisar, que en el particular las partes litigantes de este asunto pactaron un convenio a fin de dar por finalizada la presente litis; para lo cual resultan aplicables al juicio que se resuelve, lo que establece el artículo **1668** del Código Civil vigente, el cual a la letra dice:

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

Por su parte, el numeral **2427** del mismo Ordenamiento legal señala:

La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.

También el artículo **2436** de la legislación sustantiva Civil en consulta, establece:

La transacción que termina una controversia judicial tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada (...).



PODER JUDICIAL

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

De igual forma, el artículo **510** del Código Procesal Civil en Vigor establece:

El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:

I.-...; II.-...; III.- Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada;(...).

Ahora bien, las partes en el presente juicio, *********, parte actora y demandado respectivamente, en veintisiete de julio de dos mil veintiuno, celebraron convenio al tenor siguiente:

“...DECLARACIONES:

I. DE LAS PARTES:

Única.- Ambas partes se reconocen la personalidad con que se ostentan y tal como ya se dijo con antelación, para todos los efectos de este CONVENIO JUDICIAL en lo sucesivo para referirse a la parte actora bastará decir “LA PARTE ACTORA” y para efectos de referirse al (los) demandado(s) bastará la denominación de “LA PARTE DEMANDADA”.

II. DE “LA PARTE DEMADADA”:

Declara LA PARTE DEMANDADA de manera expresa y bajo protesta de decir verdad:

- a) *******.**
- b) *******.**
- c) *******.**
- d) *******.**
- e) *******.**

III.- DE LA PARTE ACTORA:

Declara “LA PARTE ACTORA”, a través de su apoderado:

- a) Que con motivo del incumplimiento en que incurrió "LA PARTE DEMANADADA" en el pago de las obligaciones a su cargo, promovió en su contra el juicio que al rubro se consigna.
- b) Que la facultades otorgadas a su representante no le han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna, por lo que no existe impedimento alguno para sujetarse de acuerdo a lo aquí pactado.

Expuesto lo anterior las partes convienen en sujetar el presente CONVENIO JUDICIAL a las siguientes:

CLÁUSULAS

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 adeudar a "LA PARTE ACTORA" al día *********, 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	*****
IMPORTE MENSUALIDADES VENCIDAS	*****
SALDO TOTAL ADEUDADO	*****

SEGUNDA ***.**

TERCERA.- ***.**

CUARTA.- ***.**

QUINTA.- ***.**

SEXTA.- ***.**

SÉPTIMA.- ***.**

- a) El saldo reconocido en éste instrumento; mediante pagos mensuales que se realizarán; en los términos pactados en "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.



PODER JUDICIAL

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

- 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 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 éste 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 éste convenio si “LA PARTE DEMANDADA” no pagare uno o más de los pagos a que se obliga en éste convenio o en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el mismo por parte de “LA PARTE DEMANDADA”.

NOVENA.- LUGAR DE PAGO. Todos los pagos que “LA PARTE DEMANDADA” deba realizar con motivo de éste instrumento, deberán efectuarse en el domicilio de “LA PARTE ACTORA”, ubicado en *****. Sin perjuicio de lo anterior, “LA PARTE DEMANDADA” podrá realizar sus pagos en cualquier de las sucursales de *****.

“LA PARTE DEMANDADA” podrá realizar los pagos de la siguiente forma:

- 1.- *****.
- 2.- *****.
- 3.- *****.
- 4.- *****.

DÉCIMA.-CESIÓN DE DERECHOS.- “LA PARTE DEMANDADA” faculta expresamente a “LA PARTE ACTORA” a que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico parcial o totalmente, los derechos y obligaciones, derivados del presente instrumento, su garantía hipotecaria y su garantía fiduciaria, en su caso, sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública, y en

consecuencia, sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando "LA PARTE ACTORA" conserve la administración de los créditos. En el supuesto de que "LA PARTE ACTORA" deje de llevar la administración de los créditos, bastará con la notificación por escrito que "LA PARTE ACTORA" dirija a "LA PARTE DEMANDADA" o en su caso que el o los cesionarios realizaren. En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca y de "EL CONTRATO" y en su caso de los convenios que se hubieren celebrado a favor del acreedor original, es decir, de "LA PARTE ACTORA" se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta.

DÉCIMA PRIMERA.-SUBSISTENCIA DE HIPOTECA.

La señora *********, con la superficie, medidas y linderos quedaron descritas en antecedentes de éste 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 accesorios naturales y las mejoras hechas, los objetos muebles incorporados permanentemente, la indemnización eventual que se obtenga por seguro en caso de destrucción, garantizando a "LA PARTE ACTORA" el pago del capital y de todas las prestaciones e intereses, aunque 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 el 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



PODER JUDICIAL

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

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 por concepto de capital, intereses y demás accesorios derivados del Contrato Original, por lo que "LA PARTE DEMANDADA" PRORROGA 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.**
- 2. Si se comprueba que los datos proporcionados en la información o en los documentos presentados por "LA PARTE DEMANDADA" para la celebración de este instrumento son falsos, además de la responsabilidad penal en que incurra.**
- 3. Si existe en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al domicilio de "EL INMUEBLE" que constituye la garantía, la inscripción de algún gravamen o limitación de dominio, fianza o embargo posterior a la hipoteca constituida en favor de "LA PARTE ACTORA".**
- 4. Si "EL INMUEBLE" que constituye la hipoteca fuere objeto de embargo, limitación, afectación o gravamen, decretado por cualquier autoridad.**
- 5. Si "LA PARTE DEMANDADA" deja de pagar cualquier impuesto, derecho ó contribución relacionados con "EL INMUEBLE" materia de la garantía.**

6. Si **"LA PARTE DEMANDADA"** arrienda, otorga en comodato o por cualquier otro medio permite el uso y goce de **"EL INMUEBLE"**, sin autorización expresa y por escrito de **"LA PARTE ACTORA"**.
7. El incumplimiento por **"LA PARTE DEMANDADA"** a cualquier de las cláusulas o estipulaciones contenidas en **"EL CONTRATO"** o el presente **CONVENIO JUDICIAL**.

En caso de actualizarse cualquiera de estos supuestos **"LA PARTE DEMANDADA"** y **"LA PARTE ACTORA"** están de acuerdo en que se proceda a la ejecución del presente convenio judicial, al efecto, bastará que **"LA PARTE ACTORA"** informe al Juez de los Autos sobre el incumplimiento de **LA PARTE DEMANDADA**, señalando montos adeudados y conceptos. El juez de los Autos dará a **"LA PARTE DEMANDADA"** por el término de **TRES DÍAS** para que acredite fehacientemente el cumplimiento de los pagos pactados en el presente convenio y en caso de no hacerlo, se ordenará el remate del inmueble dado en garantía hipotecaria, conforme a lo establecido por la Ley.

"LA PARTE DEMANDADA" únicamente podrá acreditar sus pagos en forma fehaciente a través de instrumento público o documento privado judicialmente reconocido, quedando subsistente el presente convenio con todas sus consecuencias y dejando a salvo los derechos de **"LA PARTE ACTORA"** para ejecutar el mismo, mientras exista saldo insoluto a cargo de **"LA PARTE DEMANDADA"**.

DÉCIMA TERCERA.- ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONVENIO. **"LA PARTE DEMANDADA"** y **"LA PARTE ACTORA"** convienen en aceptar el contenido íntegro de éste instrumento, así como el alcance legal del mismo, por lo que manifiestan que no se encuentra afectado de error, dolo, mala fe, lesión o violencia, y en consecuencia solicitan sea aprobado en todos sus términos, ordenándose estar y pasar por él en todo tiempo y lugar solicitándose sea elevado a la categoría de cosa juzgada, como si se tratara de Sentencia Ejecutoriada y como consecuencia dar por terminada la presente controversia.

DÉCIMA CUARTA.- DE LAS COSTAS Y GASTOS JUDICIALES. **"LA PARTE DEMANDADA"**, está de acuerdo que en caso de ejecución del presente convenio serán a su cargo los gastos y costas que se generen, siempre y cuando exista resolución judicial que así lo establezca.



PODER JUDICIAL

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

DÉCIMA QUINTA.- DOMICILIOS. Las partes señalan como domicilios para recibir notificaciones y emplazamientos los siguientes:

LA PARTE DEMANDADA: Los estrados de éste H. Juzgado.

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

LA PARTE ACTORA: *****.

DÉCIMA SEXTA.- GASTOS DE COBRANZA.- "LA PARTE DEMANDADA" queda obligado a pagar a "LA PARTE ACTORA" los gastos que éste erogue, con motivo de la cobranza del crédito que tenga que llevar a cabo ante la eventual atraso o incumplimiento puntual de los pagos mensuales en que incurra "LA PARTE DEMANDADA" conforme al contrato, consistente en gestiones de carácter extrajudicial que realice a través de sus áreas de cobranza, por la contratación de Empresas o Despachos externos por los servicios profesionales que efectúen, sin que esto obste para que "LA PARTE ACTORA" pueda reclamarle judicialmente los gastos y costas judiciales de los juicios correspondientes, en términos de la cláusula décimo quinta anterior, así como el pago de los intereses moratorios.

El importe mensual de los gastos de cobranza será por la cantidad que resulte menor entre el importe en pesos equivalente a 70 (SETENTA) UDIS (unidades de inversión) y el importe equivalente al monto del incumplimiento adicionalmente "LA PARTE DEMANDADA" deberá pagar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

Para efecto del pago de los gastos de cobranza, dichos pagos serán exigibles al momento de que "LA PARTE ACTORA" le informe a "LA PARTE DEMANDADA" el importe de los mismos, por cualquier medio, incluso mediante la entrega de los estados de cuenta de su crédito.

DÉCIMA SÉPTIMA.- MANIFESTACIÓN DE AUSENCIA DE NOVACIÓN.- Salvo las modificaciones contenidas en este convenio judicial, subsisten con todo su valor y fuerza legales las estipulaciones y obligaciones pactadas en "EL CONTRATO" así como la garantía hipotecaria, por lo que las partes manifiestan expresamente que éste convenio no implica novación alguna, pues no ha sido su intención crear una nueva obligación, no obstante, "LA PARTE ACTORA" hace reserva expresa de la garantía hipotecaria en los

términos del artículo 2220 del Código Civil para el Distrito Federal y relativos de los Códigos Civiles de cualquier Estado de la República Mexicana.

DÉCIMA OCTAVA. CONDICIÓN RESOLUTORIA.

La parte demandada ***** esta última se obliga a comparecer ante el Juez en el cual se encuentra radicado el juicio seguido en su contra a ratificar el convenio, por lo que para el caso de no permitir que se le emplace y no ratifique dicho convenio ante la autoridad judicial en caso de ser necesario, el convenio no surtirá efectos entre las partes y se continuará con el procedimiento judicial seguido en su contra y en los términos descritos en los dos párrafos siguientes:

Las partes que intervienen en el presente convenio manifiestan que el mismo tendrá validez jurídica plena, una vez que ésta ratifique ante la presencia del Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, expediente ***** , y sea aprobado en sus términos por dicha autoridad judicial.

Ambas partes están conforme en que para el caso en que el C. Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, solicitara la aclaración o modificación del convenio celebrado, la adhesión de cláusulas diversas, para lograr la aprobación del convenio, elaboraran y firmaran todos los escritos que resulten necesarios, y de igual forma acudirán de manera conjunta ante el Juez del conocimiento a efectuar los tramites y aclaraciones pertinentes y/o ratificar los escritos y el convenio, hasta lograr la debida probación de éste.

Ambas partes pactan que para el caso de que la parte demandada omita comparecer al juzgado que conoce del juicio Especial Hipotecario que motiva éste convenio a elaborar y firmar los escritos respectivos o a ratificar el convenio ante la presencia judicial, entonces las cantidades que hubiere pagado la demandada serán aplicadas para el pago de intereses moratorios, además de que el presente convenio carecerá de fuerza legal alguna, por lo que la parte actora quedará en aptitud de continuar la secuela procedimental a partir de la etapa en que actualmente se encuentre el juicio.

DÉCIMA NOVENA. JURISDICCIÓN.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente CONVENIO JUDICIAL las partes se someten a la jurisdicción del Juzgado ante quien se tramita el juicio al que se comparece renunciando al fuero diverso que pudiera



PODER JUDICIAL

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

corresponderles en razón de sus domicilios presentes y futuros...".

Bajo ese contexto, tomando en cuenta los derechos procesales que tienen las partes para dar por terminada la presente controversia, mismos que realizaron convenio conciliatorio, cuya validez conlleva a finalizar la controversia judicial, teniendo la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada, esto en base a lo señalado por el artículo 2436 Código Civil vigente en el Estado; por lo que, analizado el convenio que celebran las partes en el presente juicio *********, se advierte que han manifestado su voluntad de realizar convenio en éste asunto; por lo tanto, y toda vez que el convenio que formularon las partes no contiene cláusulas contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni al derecho, y tomando en consideración que en tratándose de convenios o contratos la voluntad de las partes es la Ley Suprema en los mismos; en este orden de ideas, **es procedente aprobar dicho convenio en todas y cada una de sus partes, reafirmando la categoría de cosa juzgada, quedando las partes obligadas a pasar y estar por él como una resolución debidamente ejecutoriada.**

Sirviendo de apoyo para reforzar lo anterior las siguientes tesis jurisprudenciales, la primera de ellas, consultable con el número de registro 2008284, de la Décima Época, a instancias de Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 14, Enero de 2015, Tomo III, Tesis IX, 1o. 11 C (10a). Página 1885, en Materia Civil.

**"CONVENIO ENTRE PARTES EN EL JUICIO CIVIL.
AL TENER LA CATEGORÍA DE COSA JUZGADA NO**

ES IMPUGNABLE, PUES SU APROBACIÓN POR EL JUZGADOR SÓLO TIENE EFECTOS PROCESALES DE LA EXPRESIÓN DE LA VOLUNTAD DE AQUÉLLAS.

La aprobación por el juzgador, de un convenio entre el actor y el demandado en un juicio civil no es impugnabile, porque no implica una decisión jurisdiccional que pueda ser cuestionada por aquéllos, toda vez que se trata de la simple aprobación, con efectos procesales, de la expresión de voluntad de los litigantes, a la que se le da eficacia y autoridad de cosa juzgada, pues justamente ésa fue la pretensión de aquéllos y así lo solicitaron a la autoridad judicial; considerar lo contrario, implicaría violentar la naturaleza de la cosa juzgada. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 575/2014. María Lilia Rocha Tapia. 16 de octubre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: F. Guillermo Baltazar Alvear. Secretario: Guillermo Salazar Trejo.

Esta tesis se publicó el viernes 23 de enero de 2015 a las 9:00 horas en el Semanario Judicial de la Federación."

Así como la siguiente Tesis, consultable con el número de registro 200895, de la Novena Época, a instancias de Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Tomo IV, de Noviembre de 1996, Tesis XVII.2o.10 C, Página 410, en Materia Civil.

“CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCIÓN. 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



PODER JUDICIAL

de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina.
Secretario: Jorge Luis Olivares López.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1668, 2427, 2428 y 2436 del Código Civil; 34 fracción III, 105, 106, 504, 506, 510 fracción III, 623 y 624 del Código Procesal Civil ambos para el Estado de Morelos, y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Éste Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente asunto, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO. Se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio celebrado por *********, parte actora y demandado, respectivamente.

TERCERO. En consecuencia, por no contener el convenio cláusulas contrarias a la moral, al derecho, a las buenas costumbres, se eleva dicho convenio a la categoría de una resolución con los alcances de cosa juzgada, debiendo pasar y estar por él en todo momento como una resolución debidamente ejecutoriada.

CUARTO. NOTIFÍQUESE AL DEMANDADO LA PRESENTE RESOLUCIÓN Y LAS ULTERIORES DETERMINACIONES A TRAVÉS DE CÉDULA QUE SE FIJE EN LOS ESTRADOS DE ÉSTE JUZGADO Y A LA PARTE ACTORA EN EL DOMICILIO SEÑALADO PARA TAL EFECTO. Así, lo resolvió en **definitiva** y firma la **Maestra en Derecho LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de

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

Acuerdos **Licenciada ARACELI SALGADO ESPINOZA**, con
quien legalmente actúa y da fe.