



## PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos; treinta y uno de marzo de dos mil veintidós.

**VISTOS** los autos del expediente número **1742/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderados Legales de "PENDULUM", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ADMINISTRADOR DE "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA** única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable identificado con el número \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\* en su carácter de deudora y/o garante hipotecaria, **TERCERA SECRETARÍA**, para resolver en definitiva, y;

### RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado el treinta de septiembre de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes del Octavo Distrito Judicial del Estado, con sede en Xochitepec, Morelos, los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderados Legales de "PENDULUM", **S. DE R.L. DE C.V., ADMINISTRADOR DE "HSBC MÉXICO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO \*\*\*\*\***, promovieron juicio en la vía **Especial Hipotecaria** contra \*\*\*\*\* en su carácter de deudora y/o garante hipotecaria, de quien demanda el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

**A)** Que por Sentencia Definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que otorgaron por una parte **"HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO** y la hoy demandada \*\*\*\*\* que se

hizo constar en Escritura Pública Número **184,414** de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Titular de la Notaría Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos. Dicho inmueble se encuentra inscrito en forma individual en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, bajo el número ochenta y cuatro, a fojas cuarenta y cuatro, del libro setecientos treinta y dos, volumen primero, sección primera; Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente dentro de los **ANEXOS** de dicha escritura; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA TERCERA** del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

**B)** El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **17/100 M.N.**), por concepto de Saldo Insoluto de **CAPITAL VENCIDO DEL CRÉDITO** otorgado por mi poderdante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, contabilizados al día 01 de agosto del 2020, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, acreditado por el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, **C.P. \*\*\*\*\***, con número de Cédula Profesional **\*\*\*\*\***, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Estado de cuenta que en original acompaña a la presente como **ANEXO 3**; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SEGUNDA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**C)** El pago de la cantidad de **\$3,301.11 (TRES MIL TRESCIENTOS UN PESOS 11/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN ADMINISTRACIÓN**, contabilizados al día 01 de agosto del 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA CUARTA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**D)** El pago de la cantidad de **\$2,068.55 (DOS MIL SESENTA Y OCHO PESOS 55/10 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, contabilizados al día 01 de agosto del 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**E)** El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* **55/100 M.N.**), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados a partir del día 02 de diciembre de 2019, FECHA EN QUE INCURRIÓ EN MORA, SEGÚN SE DESPRENDE DEL CERTIFICADO CONTABLE, en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA, INCISO B)** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"

3

Expediente Número: **1742/2020-3**  
Juicio Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE CONVENIO**

**F)** Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

**G)** El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine.

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que estimó aplicables al caso y exhibió los documentos base de su acción.

**2.-** El cinco de octubre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó expedir por cuadruplicado la cédula hipotecaria para que dos tantos fueran enviados al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para su inscripción correspondiente, otro tanto para la parte actora y uno más para la demandada, debiendo fijar la cédula en el inmueble hipotecado; asimismo se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del término de **cinco días** diera contestación a la demanda incoada en su contra.

**3.-** El veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado el oficio ISRyC/DJ/0446/2021, signado por la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, registrado bajo el número de cuenta 897, en el que se informó al Juzgado que la Cédula Hipotecaria había quedado debidamente inscrita bajo el folio electrónico \*\*\*\*\*.

**4.-** El veintiocho de junio de dos mil veintiuno, se ordenó localizar a \*\*\*\*\* por tanto, se giraron oficios a distintas instituciones, tales como INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, INSTITUTO DE SERVICIOS DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, COMISIONADO ESTATAL DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO DE MORELOS, CABLEMÁS TELECOMUNICACIONES S.A. DE C.V., SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE DEL ESTADO DE MORELOS Y COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BÁSICOS.

**5.-** El veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, compareció \*\*\*\*\* ante este Juzgado a emplazarse personalmente mediante comparecencia voluntaria.

**6.-** Mediante escrito 6323, presentado el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, comparecieron los Licenciados \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal de PENDULUM SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, quien a su vez funge como Apoderada de HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO \*\*\*\*\*, y la demandada \*\*\*\*\* exhibiendo un convenio judicial de reconocimiento de adeudo y ratificación de garantía hipotecaria.

El citado convenio fue ratificado por las partes el mismo día de su presentación.

**7.-** El doce de octubre de dos mil veintiuno, se dictó un acuerdo regulatorio, para efectos de que las partes aclararan respecto a los pagos enumerados del 1 al 5, contenidos en la Cláusula Séptima, a virtud de que los mismos ya habían transcurrido.

Con escrito 7091, el apoderado legal de la parte actora, manifestó que se daba por pagado de los citados pagos. El citado escrito fue ratificado por ambas partes ante la presencia judicial el dieciocho de marzo de dos mil veintidós, y el veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, se dictó un acuerdo en el sentido de tener por presentado el convenio celebrado por las partes, así como la aclaración a la cláusula séptima y se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

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

**I.-** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y fallar el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 24, 25** y **34** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en **la Cláusula**



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"  
5

Expediente Número: 1742/2020-3  
Juicio Especial Hipotecario  
APROBACIÓN DE CONVENIO

**VIGÉSIMA SEXTA, relativa a la Jurisdicción**, contenido en el **contrato modificador** exhibido, las partes pactaron someterse para la interpretación o ejecución del contrato a la jurisdicción de los Tribunales del Estado de Morelos, por lo que al encontrarse el inmueble que constituye la garantía hipotecaria dentro de la competencia territorial de este ente jurisdiccional (Condominio denominado "\*\*\*\*\*", Lote I-22, Sección o Clúster I, \*\*\*\*\*, sobre el Lote 2 resultante de la división del inmueble identificado como Fracción \*\*\*\*\*, del predio denominado \*\*\*\*\*, Localizada en la Avenia \*\*\*\*\*, sobre la Autoparista (SIC) México-Acapulco, en Xochitepec, Morelos), éste Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio.

**II.-** La vía especial hipotecaria elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos **623** y **624** de la Ley Adjetiva Civil vigente, puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito consta en escritura pública [184,414], tiene cláusula de vencimiento anticipado [vigésima] y la escritura es primer testimonio debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Misma suerte acontece con el Convenio Modificador celebrado por las partes, mismo que fue exhibido mediante escrito 6323, de veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno.

**III.-** Enseguida se procede a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, pues su estudio debe realizarse aun oficiosamente, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

*Octava Época*  
*Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*  
*Tomo: IX, Marzo de 1992*  
*Página: 236*

**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 substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

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

Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"

7

Expediente Número: 1742/2020-3  
Juicio Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE CONVENIO**

*cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.*

*NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.*

En este tenor, la legitimación en el proceso de la parte actora **"PENDULUM", S. DE R.L. DE C.V., ADMINISTRADOR DE "HSBC MÉXICO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO \*\*\*\*\***, se encuentra debidamente acreditada con el primer testimonio de la Escritura Pública número 184,414, Volumen 6,204, Página 090, fecha dieciocho de noviembre de dos mil seis, en la que consta la cancelación parcial de hipoteca en Primer Lugar otorgada por **"HIPOTECARIA SU CASITA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado**, a favor de **"Grupo Evi Desarrollos", Sociedad Anónima de Capital Variable**; cancelación parcial de hipoteca en segundo y tercer lugar que otorga **"BANCO INVEX"** Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero a favor de **"GRUPO EVI DESARROLLOS"** Sociedad Anónima de Capital Variable y, en quinto lugar, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria celebrada entre INFONAVIT y \*\*\*\*\* , y en segundo grado a favor de HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO; de la que se deduce que el inmueble objeto de la escritura lo es el Lote I-22, Sección o

Clúster I, del condominio denominado "\*\*\*\*\*", sobre el Lote 2, resultantes de la división del inmueble identificado como Fracción Poniente de la Subdivisión número 4, del Predio denominado "\*\*\*\*\*", Localizada actualmente sobre la Avenida \*\*\*\*\*, sobre la autopista México-Acapulco, en Xochitepec, Morelos.

Asimismo, la personalidad de **"PENDULUM", S. DE R.L. DE C.V., ADMINISTRADOR DE "HSBC MÉXICO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO \*\*\*\*\***, se encuentra debidamente acreditada con el primer testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Libro 924, pasado ante la fe de la Notaria Pública número 223 del D.F., en la que consta, entre otros actos, el antecedente del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número \*\*\*\*\*, otorgado por una parte **"HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar, de otra parte **"HSBC MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC División Fiduciaria**, en su carácter de Fiduciario, con la comparecencia de **"BANCO INVEX" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO**, en su calidad de Representante Común de los Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios, en su calidad de Fideicomisarios en Primer y Segundo Lugar.

El convenio modificatorio de treinta de mayo de dos mil once, del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número \*\*\*\*\* celebrado entre **"HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en tercer lugar, de otra parte **"HSBC MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC División Fiduciaria**, en su carácter de Fiduciario, con la comparecencia de **"BANCO INVEX" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX, GRUPO**





## PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana”

9

Expediente Número: 1742/2020-3  
Juicio Especial Hipotecario  
APROBACIÓN DE CONVENIO

**FINANCIERO**, en su calidad de Representante Común de los Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios, en su calidad de Fideicomisarios en Primer y Segundo Lugar, en la que modificaron la Cláusula Décima Novena para efectos de que el fiduciario otorgara los poderes especiales, sin su responsabilidad, que sean necesarios a las personas que designen por escrito el Representante Común, o, en su defecto, el Fideicomitente o el Administrador, a fin de que los apoderados se hicieren cargo de ejercitar las acciones u oponer las excepciones que procedan para la defensa del patrimonio del fideicomiso.

Destaca el apartado “contrato de prestación de servicios de administración y cobranza”, el que fue signado precisamente con **“PENDULUM”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en su calidad de Administrador, de otra parte, **“HSBC MÉXICO” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC División Fiduciaria**, en su carácter de Fiduciario, y **“BANCO INVEX” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO**, en su calidad de Representante Común de los Tenedores.

Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Libro 1036, Tomo 104, pasado ante la fe de la Notaria Pública número 201 del D.F., en la que consta, entre otros actos, el contrato de cesión sujeto a conducción suspensiva celebrado entre **“HIPOTECARIA SU CASITA” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, en su carácter de cedente **“HSBC MÉXICO” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC División Fiduciaria**, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número \*\*\*\*\*, y en ejecución de sus fines, **“HIPOTECARIA SU CASITA” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO [EN LO SUCESIVO “EL ADMINISTRADOR”]**, y por otra parte **“BANCO INVEX” SOCIEDAD ANÓNIMA,**

**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO**, en su calidad de Representante Común de los Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios, en su calidad de Fideicomisarios en Primer y Segundo Lugar.

Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Libro 1107, pasado ante la fe de la Notaria Pública número 200 del D.F., en la que consta el Poder General otorgado por "**PENDULUM**" **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Documentales que al tener el carácter de públicas, se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437** y **491** del cuerpo de leyes antes invocado; de la que se deduce tanto la legitimación activa en el proceso de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, como la legitimación pasiva de la demandada en el presente juicio.

De igual manera, se deduce la personalidad los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, de Apoderados Legales de la actora.

**IV.-** En el caso que nos ocupa, las partes a fin de dar por terminada la controversia que nos ocupa, celebraron convenio el cual someten a consideración de ésta autoridad; por tanto, el citado acto jurídico se ciñe a lo dispuesto por los artículos 34, 1668, 2427 y 2428 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, los cuales establecen:

**"...ARTICULO 34.- LIBERTAD DE LA FORMA EN LOS ACTOS JURÍDICOS.** En los actos jurídicos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, y se considera válida toda declaración de voluntad, sin que para la validez del acto o de la declaración se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley."

**"...ARTICULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO.** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos."

**"ARTICULO 2427.- NOCIÓN LEGAL DE LA TRANSACCIÓN.** La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura".



## PODER JUDICIAL

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

**"ARTICULO 2428.- FORMALIDADES EN LA TRANSACCIÓN.** *La transacción que previene controversias debe constar por escrito, si el interés pasa de cien días de salario mínimo general vigente en la región. Cuando la transacción dé término a una controversia judicial, deberá constar por escrito y ratificarse en la presencia del Juez o Magistrados que integren el Tribunal, quienes deberán cerciorarse de la identidad y capacidad de las partes. Si dicha transacción se refiere a bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro, deberá ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos en perjuicio de terceros. Cuando modifique o afecte la propiedad o posesión de bienes inmuebles o de derechos reales susceptibles de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y constare en escritura pública, se procederá a la inscripción si el valor del inmueble rebasa el valor contemplado en el artículo 1805 de este Código...*".

De igual forma resulta aplicable al juicio que nos ocupa, lo dispuesto en el artículo 510 fracción III de la Ley Adjetiva de la materia que refiere que el litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, el cual 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.

**IV.-** Ahora bien, en la especie tenemos que los Apoderados Legales de la parte actora "**PENDULIM**", **S. DE R.L. DE C.V., ADMINISTRADOR DE "HSBC MÉXICO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO \*\*\*\*\***, celebró convenio con el demandado \*\*\*\*\* a fin de dar por terminada la presente controversia, mismo que exhibieron ante este Juzgado mediante escrito 7692, en fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno, mismo que obra a fojas de la 70 a la 81, del expediente en que actúa, el cual textualmente establece lo siguiente:

"...

**CLÁUSULAS**

**“...PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE PERSONALIDAD.- “LA DEUDORA”**, en este acto, acepta y reconoce de manera irrevocable, la legitimación y titularidad respecto del crédito referido en los antecedentes a favor de **“EL ACREEDOR”** por virtud de la cesión de derechos relacionada en los antecedentes de cesión de instrumento, de la cual tiene pleno conocimiento, dándose además por legalmente notificada para todos los efectos a que haya lugar, respecto de la cesión referida, sin perjuicio de lo señalado por el artículo 2036 del Código Civil Federal y sus correlativos aplicables en toda la República Mexicana.

**SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE LA VALIDEZ DEL CONTRATO DE CRÉDITO.** **“EL ACREEDOR”** y **“LA DEUDORA”**, reconocen la plena validez y eficacia legal del **CONTRATO DE CRÉDITO**, en virtud de que conoce perfectamente su contenido y alcances jurídicos y económicos y porque en su suscripción no concurrió ningún vicio en su consentimiento, convalidando con la firma del presente instrumento cualquiera que pudiera haber existido.

**TERCERA.- TÉRMINO DE LA CONTROVERSIA.**-Las partes acuerdan que una vez que este Convenio sea aprobado y elevado a la categoría de cosa Juzgada, en dar por terminada la controversia suscitada entre las mismas pues acuerdan que el saldo insoluto que deriva del **CONTRATO DE CRÉDITO** será pagado y estará sujeto a los términos y condiciones de este Convenio acepta el perjuicio por cualquier resolución que llegare a dictarse en el procedimiento.

**CUARTA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.- “LA DEUDORA”** por virtud del presente convenio reconoce adeudar a **“EL ACREEDOR”** por la totalidad de las obligaciones contraídas al tenor del **“CONTRATO DE CRÉDITO”**, la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 50/100 MONEDA NACIONAL)** a la fecha de firma del presente convenio, en adelante **EL ADEUDO RECONOCIDO**,

**QUINTA.- QUITA CONDICIONADA.** **“EL ACREEDOR”** hace a **“LA DEUDORA”** a la firma del presente convenio, una QUITA CONDICIONADA al pago oportuno de las obligaciones contraídas en el presente convenio, por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 50/100 MONEDA NACIONAL)**, que representa saldo vencido a la fecha de firma del presente instrumento.

**SEXTA.- NUEVO ADEUDO RECONOCIDO.** **“LA DEUDORA”** conviene con **“EL ACREEDOR”** que a partir de este momento **EL NUEVO ADEUDO RECONOCIDO** y sujeto a la mencionada condición, asciende a la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** monto que **“LA DEUDORA”** pagará de conformidad con lo pactado en el presente Convenio.

**SÉPTIMA.- ENGANCHE.** **“EL DEUDOR”** conviene con **“EL ACREEDOR”**, en obligarse a pagar un enganche por la cantidad de **\$23,076.30 (VEINTITRÉS MIL SETENTA Y SIETE PESOS 30/100 MONEDA NACIONAL)**, cantidad que será cubierta mediante 6 amortizaciones, de acuerdo al calendario de pagos que se contiene en el Anexo "B" que forma parte integral del presente instrumento, y que a continuación se describe:

<b>No. Pago</b>	<b>Fecha de Pago</b>	<b>Monto del Pago</b>
01	31/05/2021	<b>\$3,846.05</b>
02	30/06/2021	<b>\$3,846.05</b>
03	31/07/2021	<b>\$3,846.05</b>
04	31/08/2021	<b>\$3,846.05</b>
05	30/09/2021	<b>\$3,846.05</b>
06	31/10/2021	<b>\$3,846.05</b>

**OCTAVA.- CAPITAL REESTRUCTURADO.** Posterior al pago del enganche, **“EL DEUDOR”** conviene con **“EL ACREEDOR”** que el



**PODER JUDICIAL**

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

monto a reestructurar será de \$\*\*\*\*\* **70/100 MONEDA NACIONAL**) la cual será cubierta de acuerdo al calendario de pagos que se corre agregado como Anexo "B". **"LA DEUDORA"** deberá realizar el pago del **ADEUDO RECONOCIDO**, indicado en la cláusula anterior, de la siguiente manera:

**LAS PARTES** están conformes en que el **NUEVO ADEUDO RECONOCIDO** a que se refiere la cláusula octava será cubierto dentro del plazo remanente a la fecha pactado en el **CONTRATO DE CRÉDITO**, siendo este de **138 (ciento treinta y ocho)**, amortizaciones mensuales vencidas, plazo en el que **"LA DEUDORA"** debe realizar el pago a **"EL ACREEDOR"** en el mes que corresponda; por lo que el subsecuente pago por concepto de mensualidad es por la cantidad de **\$2,007.63 DOS MIL SIETE PESOS 63/100 MONEDA NACIONAL**), y la cual fue cubierta el día **31 de mayo de 2021** y así de forma mensual sucesiva y consecutiva a más tardar el día último de cada mes, hasta que **"LA DEUDORA"** cubra de forma puntual el **NUEVO ADEUDO RECONOCIDO**; estos pagos se efectuarán el mismo día en que se cubran los intereses que más adelante se refieren. El número de pagos al año será de doce mensualidades.

**NOVENA.- DÍAS INHÁBILES.-** Para el caso de que cualquier día de pago señalado en los párrafos anteriores sea inhábil, el mismo deberá de ser realizado el día hábil inmediato posterior, entendiéndose que se considera día inhábil aquel en el que no se realizan operaciones bancarias. Los pagos pactados en esta cláusula deberá efectuarlos **"LA DEUDORA"**, sin necesidad de requerimiento o aviso previo, a favor de **"EL ACREEDOR"** mediante depósito bancario en las cuentas y convenios bancarios que a continuación se describen, o en el domicilio que por escrito de a conocer **"EL ACREEDOR"** a **"LA DEUDORA"**.

Los pagos antes referidos podrán ser abonados a cualquiera de las siguientes cuentas bancarias:

Cuenta No.	Institución Bancaria	Beneficiario	Referencia
<b>Convenio 4637</b>	SANTANDER	HSBC MÉXICO S.A. I.B.M. GPO FINAN HSBC 247545	HSC0020987837
<b>0023-4876007</b>	BANAMEX	HSBC MÉXICO S.A. I.B.M. GPO FINAN 247545 FID HBMX	HSC0020987896
<b>CIE 1220934</b>	BANCOMER	HSBC MÉXICO S.A. I.B.M. GPO FINAN HSBC 247545 FIDEICOMISO	HSC0020987846

Sin que para ello medie recordatorio o requerimiento de pago alguno, mediante pagos mensuales vencidos en los siguientes términos:

- a)** El primer pago por concepto de mensualidad se hará a más tardar el día **31 de mayo de 2021**.
- b)** Los pagos subsecuentes a más tardar el día último de cada mes, dando desde ahora su conformidad para que esta fecha

pueda cambiarse en forma definitiva a la fecha de corte que determine **"EL ACREEDOR"**.

Para aplicar este cambio a la fecha de pago, bastará con que **"EL ACREEDOR"** lo indique a **"LA DEUDORA"** en su recibo del mes inmediato anterior. En caso de que la fecha de vencimiento sea día inhábil bancario, el pago respectivo deberá efectuarse el día hábil inmediato anterior.

Para efectos de lo previsto en el primer párrafo de ésta cláusula, las partes convienen que **"EL ACREEDOR"** podrá cambiar en cualquier tiempo el domicilio señalado mediante simple aviso por escrito dirigido a **"LA DEUDORA"**, cuando menos con 30 (treinta) días de anticipación a la fecha en que el cambio tenga verificativo.

**"EL ACREEDOR"** aplicará el importe de los pagos realizados por **"LA DEUDORA"** en el siguiente orden, al pago de intereses vencidos, comisiones, primas de las pólizas de seguro contra daños y de vida e invalidez y cualesquiera otras cantidades exigibles a cargo de **"LA DEUDORA"** conceptos en los términos de este convenio y la diferencia se aplicará al saldo insoluto.

Los intereses serán pagados por mensualidades vencidas el día último de cada mes a partir del día primero del mes inmediato posterior a la firma del presente convenio, si el día correspondiente fuere inhábil, el pago se hará el día hábil anterior.

**"EL ACREEDOR"** podrá recibir pagos parciales por adeudos vencidos, los cuales se aplicarán a cubrir en primer término los adeudos más antiguos, siguiendo la prelación establecida en la presente cláusula.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del **MONTO DE LA CONDENA** y tendrá efecto a partir del día primero del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

**DÉCIMA.- DE LA OBLIGACIÓN DEL PAGO.-** Para el caso en que **"LA DEUDORA"** realice el pago de su adeudo mediante depósito bancario se obliga notificar dicho pago a través del envío de la constancia respectiva por medios electrónicos, ópticos o bien los que la tecnología permita de manera indubitable. Así mismo, **"LA DEUDORA"** se obligan exhibir los comprobantes de pago para acreditar el cumplimiento en la regularización de su adeudo a más tardar el día último de cada mes ante el C. Juez de los autos durante los primeros 3 meses. Igualmente, se obligan a exhibir los comprobantes de pago cuando así lo requiere **"EL ACREEDOR"**, sea de forma escrita, verbal o vía telefónica, ello a elección de **"EL ACREEDOR"**.

**DÉCIMA PRIMERA.- RATIFICACIÓN DE HIPOTECA POR RESERVA EXPRESA DE "EL ACREEDOR" CON CONSENTIMIENTO DE "LA DEUDORA".-** Por este acto la C. \*\*\*\*\* ratifica la hipoteca relacionada en el antecedente II segundo de este instrumento por reserva expresa de **"EL ACREEDOR"** con su consentimiento, pero en términos de los artículos 3005 y 3042 fracción I del Código Civil Federal y sus correlativos en toda la República Mexicana, faculta al C. Registrador de la Propiedad para hacer las anotaciones y tildaciones correspondientes, a efecto de tomar especial razón que la ratificación de la hipoteca constituida se hace en favor del nuevo titular de los derechos que resulta ser **"EL ACREEDOR"** tal y como ha quedado debidamente reconocido por **"LA DEUDORA"** al tenor del instrumento Notarial citado en el apartado de antecedentes de este convenio y así mismo la C. \*\*\*\*\* acepta cualquier perjuicio que le llegare a parar la resolución dictada en el procedimiento con relación a la garantía hipotecaria.

La hipoteca referida, continuará en vigor para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria a que se refiere el antecedente segundo así como del



## PODER JUDICIAL

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

clausulado del presente Convenio, en el lugar, grado y prelación que el contrato base señala, especialmente garantizando el saldo reconocido así como los intereses moratorios por todo el tiempo que dure insoluto en adeudo, situación de la cual especialmente se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

La Garantía hipotecaria constituida se otorga sin perjuicio de la obligación general de **"LA DEUDORA"** de responder con todos sus bienes presentes o futuros. Esta Hipoteca comprende todo cuánto de hecho y por derecho corresponde al inmueble a que se refiere el antecedente de hipoteca de este instrumento, especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 y 2897 del Código Civil Federal y sus correlativos aplicables en toda la República Mexicana.

**DÉCIMA SEGUNDA.- SUBSISTENCIA DE EMBARGOS Y/O GRAVÁMENES.- LAS PARTES** convienen que subsista(n) el(los) embargo(s) y/o gravamen(es) que sobre **EL INMUEBLE** se haya(n) trabado y/o inscrito en el Registro Público de la Propiedad con motivo de **EL JUICIO**, hasta en tanto **"LA DEUDORA"** cumpla con todas sus obligaciones bajo el presente Convenio.

**DÉCIMA TERCERA.- EJECUCIÓN.-** Para el caso en que **"LA DEUDORA"** incumpla con cualquiera de sus obligaciones establecidas en el presente convenio particularmente el pago de **UNA** o de cualquiera de las amortizaciones mensuales estipuladas y/o obligaciones contenidas en el presente convenio y/o en el **CONTRATO DE CRÉDITO, LAS PARTES** están de acuerdo en que se proceda a su ejecución forzosa, por lo que **"EL ACREEDOR"** podrá denunciar la ejecución del presente convenio y exigir a **"LA DEUDORA"**, lo siguiente:

a) El vencimiento anticipado del presente convenio, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, teniendo **"EL ACREEDOR"** la facultad de exigirle **"LA DEUDORA"**, el pago total del saldo, más los intereses ordinarios y moratorios que se acumulen, y demás accesorios legales correspondan y como consecuencia a solicitar su **EJECUCIÓN** en la vía de premio, en términos del Artículo 500 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus correlativos en la República Mexicana, haciendo válida la garantía hipotecaria, pudiendo **"EL ACREEDOR"** elegir entre adjudicarse el inmueble hipotecado sin necesidad de venta judicial o bien proceder a través del remate del inmueble objeto de la misma, sirviendo como precio de adjudicación o, en su caso, de base para la venta o remate judicial, la cantidad que se determine por medio de avalúo que en la fecha de ejecución de sentencia practique perito autorizado, el cual será designado por **"EL ACREEDOR"** y aceptando para tal caso la **C. \*\*\*\*\*** la adjudicación o la venta judicial del bien inmueble otorgado en garantía a favor de **"EL ACREEDOR"**.

b) Que los pagos que en su caso hubiesen realizado **"LA DEUDORA"** al amparo de este convenio, serán aplicados a **"EL ACREEDOR"**, como pena convencional sin necesidad de declaración judicial y cualquier efecto jurídico que pudiera haberse constituido por virtud de este documento, sin la responsabilidad de **"EL ACREEDOR"**, quien reclamará el monto del crédito en su totalidad con el respectivo interés moratorio mensual, éste se generará a partir del incumplimiento de **"LA DEUDORA"**.

c) La obligación a cargo de **"LOS DEUDOR"** (sic) será válidamente exigible por **"EL ACREEDOR"** como si se tratara de Sentencia Ejecutoriada y Cosa Juzgada, de conformidad con lo establecido en la cláusula **décima novena** de este instrumento;



sin perjuicio de las demás consecuencias y accesorios legales que se sigan originando hasta su total liquidación.

Para esclarecer cualquier controversia respecto al saldo a cargo de **"LA DEUDORA"**, las partes se someten irrevocablemente al estado de cuenta que al efecto emita **"EL ACREEDOR"**, estado de cuenta que se acompañará por éste al momento de denunciar el incumplimiento del presente convenio, por lo que al efecto se dará vista a **"LA DEUDORA"** para que en un término de 3 días naturales acrediten estar al corriente con el pago y cumplimiento de sus obligaciones, y no haciéndolo o no acreditándolo, se procederá a la Ejecución del mismo iniciando el Incidente de Ejecución Respectivo y en su oportunidad, se proceda en los términos establecidos por los artículos **469** al **503** del Código Federal de Procedimientos Civiles, y sus correlativos al Código de Procedimientos Civiles de los Estados.

Por lo que para el caso de que se actualicen los supuestos del artículo 569 Bis y 597 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y/o sus correlativos en los Códigos Adjetivos, **"EL ACREEDOR"** podrá optar por la adjudicación directa.

#### **DÉCIMA CUARTA.- EJECUCIÓN DEL CONVENIO.**

En caso de que **"LA DEUDORA"** incumpla con el pago puntual del adeudo o cualquier obligación contraídas a su cargo derivado de EL CONTRATO o el presente Convenio de Judicial, **"LAS PARTES"** están de acuerdo y quedan obligadas a proceder con la ejecución forzosa del presente instrumento, y convencionalmente acuerdan que **"EL ACREEDOR"** solicitará al C. Juez del conocimiento de EL JUICIO, requiera, sin requisito previo, a **"LA DEUDORA"** para que acredite el cumplimiento en las obligaciones generadas a su cargo. **"LA DEUDORA"** deberá responder a dicho requerimiento en el término de tres días, acreditando estar al corriente en sus obligaciones en la forma y términos pactados, mediante la exhibición de los originales de las fichas de depósito bancarias, las cuales se debe contener la identificación del crédito, el nombre del acreditado o **"LA DEUDORA"**, sellos e impresiones de pago de las cajas registradoras, firma, fecha y nombre del cajero o funcionario autorizado. Acordando **"LAS PARTES"** que únicamente se podrá acreditar el pago, sin ningún otro tipo de excepción o defensa, no se admitirá otro medio de prueba o defensa que se trate de hacer valer a fin de justificar el estar cumpliendo de las obligaciones de pago a cargo de **"LA DEUDORA"**, renunciando expresamente a cualquier otro medio en razón de que el naturalmente eficaz, único e indubitable para acreditar el pago, lo es precisamente la documental mencionada.

Para lo anterior, **"LA DEUDORA"** se comprometen a no ceder o transmitir por cualquier título, bajo pena de nulidad, la propiedad o posesión de **"EL INMUEBLE"**, así como a realizar todos los actos necesarios para la conservación y defensa del mismo.

**"LAS PARTES"** convienen en que **"EL ACREEDOR"** podrá actualizar el importe del adeudo para sumar las cantidades que se generen desde la fecha de firma de este convenio judicial, con el fin de establecer el saldo del adeudo total y cantidad líquida, para que se cubra hasta donde alcance, e igualmente acuerdan **"LAS PARTES"** que, en el caso de la actualización de saldos total del adeudo bastará la sola manifestación de **"EL ACREEDOR"** para que el Juzgado lo tenga como líquido y exigible el adeudo ahí reflejado, para cual, **"LA DEUDORA"** manifiesta desde este momento su allanamiento y conformidad al mismo.

**DÉCIMA QUINTA. OPCIONES DE EJECUCIÓN DE CONVENIO JUDICIAL.-** **"LAS PARTES"** convencionalmente acuerdan que en caso de materializarse el supuesto de ejecutar el presente Convenio de Judicial por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de **"LA DEUDORA"** y ésta no acreditó estar al corriente de las mismas mediante la exhibición de las documentales descritas en la cláusula EJECUCIÓN DEL CONVENIO, **"EL ACREEDOR"** podrá optar ) por adjudicarse n fo a directa EL INMUEBLE 0 1) sacar a remate en pública subasta conforme las reglas y términos a legislación local aplicable EL INMUEBLE, sin perjuicio de lo





acordado por LAS PARTES" en la cláusula EJECUCIÓN DEL CONVENIO JUDICIAL.

#### **DÉCIMA SEXTA. 1) DACIÓN EN PAGO**

En el supuesto que "LA DEUDORA" dejare de cumplir con exacta oportunidad cualquiera de sus obligaciones contraídas en EL CONTRATO o en el presente Convenio, y en especial la del pago, y no haya acreditado estar al corriente de las mismas mediante la exhibición de las documentales descritas en la cláusula EJECUCIÓN DEL CONVENIO, y en consecuencia se ordene la ejecución forzosa del Convenio y habiendo optado "EL ACREEDOR" en tomar EL INMUEBLE en Dación en Pago conforme a lo pactado en la cláusula OPCIONES DE EJECUCIÓN DEL CONVENIO, "U DEUDORA" en este acto manifiesta:

a) Que por su libre voluntad, sin coacción ni violencia, sabedora de sus obligaciones económicas con "**EL ACREEDOR**", hace entrega a ésta de **EL INMUEBLE** en calidad de **DACIÓN EN PAGO** del adeudo, con todos sus frutos, usos, costumbres y accesiones, transmitiendo el dominio pleno sin restricciones ni limitación alguna; cuya identificación, medidas, colindancias y datos de registro se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que hay lugar.

Por lo anterior "LA DEUDORA" se compromete a lo siguiente:

Al saneamiento en caso de evicción respecto de EL INMUEBLE.

A entregar la posesión de EL INMUEBLE a "EL ACREEDOR" con independencia de que se tenga o no listo el título de propiedad a favor de esta o de quien ella haya indicado se transmita la titularidad de EL INMUEBLE.

Por lo tanto, queda obligada "**LA DEUDORA**" a otorgar voluntariamente la escritura respectiva en favor de "**EL ACREEDOR**" o de quien ésta designe, en el término de tres días a aquel en que le sea ordenado, en la inteligencia de que en caso de no hacerlo así, el Juzgador la otorgará en su rebeldía y se seguirán, para toma de posesión de EL INMUEBLE, los trámites establecidos para la desposesión de los bienes rematados.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA. 2) ADJUDICACIÓN DIRECTA**

En el supuesto de que "LA DEUDORA" dejare de cumplir con exacta oportunidad cualquiera de sus obligaciones contraídas en **EL CONTRATO** o en el presente convenio de Judicial, y en especial la del pago, y no haya acreditado estar al corriente de las mismas mediante la exhibición de las documentales descritas en la cláusula EJECUCIÓN DEL CONVENIO, y en consecuencia se ordene la ejecución forzosa del Convenio, "**LAS PARTES**" acuerdan convencionalmente que, cuando el monto del Reconocimiento del Adeudo de este convenio o bien, cuando la actualización del importe el adeudo establecido por "**EL ACREEDOR**", conforme el tercer párrafo de la cláusula EJECUCIÓN DEL CONVENIO, fuere superior al valor de **EL INMUEBLE**, previamente valuado en los términos del Código Adjetivo aplicable y del certificado de gravámenes no aparecieren otros acreedores, que los que constituyeron a su favor hipoteca en EL CONTRATO, "**EL ACREEDOR**" optar por la adjudicación directa de **EL INMUEBLE** en su favor al valor fijado en el avalúo, en lugar de sacarlo a remate en pública subasta conforme las reglas y términos de la legislación local aplicable.

Para lo anterior y en ejecución de éste convenio, "**LAS PARTES**" convienen que para efectos de determinar el valor de **EL INMUEBLE**, señala como perito en común a aquel que sea

designado por "**EL ACREEDOR**", y estarán conformes con el dictamen que éste emita.

### **DÉCIMA OCTAVA. 3) VENTA JUDICIAL**

En el supuesto de que "**LA DEUDORA**" dejare de cumplir con exacta oportunidad cualquiera de sus obligaciones contraídas en **EL CONTRATO** o en el presente Convenio y en especial la del pago, y no haya acreditado estar al corriente de las mismas mediante la exhibición de las documentales descritas en la cláusula EJECUCIÓN DEL CONVENIO, y en consecuencia se ordene la ejecución forzosa del Convenio Judicial, "**LAS PARTES**" acuerdan convencionalmente sacar a remate **EL INMUEBLE** en pública subasta conforme a las reglas y términos de la legislación aplicable, previo la valoración del mismo, sin perjuicio de lo acordado en la cláusula EJECUCIÓN DEL CONVENIO.

Ahora bien, "**LAS PARTES**" convienen que para efectos de determinar el valor de **EL INMUEBLE**, señalan como perito en común a aquel que sea designado por "**EL ACREEDOR**", y estarán conformes con el dictamen que éste emita.

**DÉCIMA NOVENA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO,- "EL ACREEDOR"** podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del pago del saldo insoluto del **ADEUDO RECONOCIDO** y proceder a la inmediata ejecución del presente Convenio, en términos de la cláusula décima sexta, cuando se presente alguno de los siguientes supuestos:

**a)** Si "**LA DEUDORA**" dejara de cubrir puntualmente cualquier obligación de pago a su cargo derivada del presente Convenio y del **CONTRATO DE CREDITO**;

**b)** Si "**LA DEUDORA**" transmitiere en cualquier forma la propiedad, o lo entrega en fideicomiso o lo grava en cualquier forma, o le diere un uso diferente al habitacional o modificare en cualquier forma **EL INMUEBLE** hipotecado sin previo permiso por escrito dado por "**EL ACREEDOR**";

**c)** Si a "**LA DEUDORA**" le fuera embargado el bien hipotecado o se ejercitare cualquier acción judicial o administrativa en contra del mismo que en alguna forma afecte **EL INMUEBLE** hipotecado;

**d)** Si **EL INMUEBLE** hipotecado disminuyera de valor haciéndose insuficiente para cubrir la cantidad garantizada, con o sin culpa de "**LA DEUDORA**", quien renuncia al derecho que le concede el artículo 2909 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil del Estado en donde se ubique **EL INMUEBLE** que se hipoteca, según el cual sólo cuando "**LA DEUDORA**" no mejore la garantía, procederá el cobro anticipado del saldo insoluto de **EL ADEUDO RECONOCIDO**;

**e)** Si "**LA DEUDORA**" dejare de estar al corriente en el pago de las contribuciones, derechos, servicios o impuestos correspondientes a **EL INMUEBLE** hipotecado;

**f)** Si "**LA DEUDORA**" arrendara o en cualquier forma otorgaran el uso de **EL INMUEBLE** dado en garantía sin la previa conformidad de "**EL ACREEDOR**" manifestada por escrito;

**g)** Si se instituye un procedimiento por o en contra de "**LA DEUDORA**" con el fin de declararlo en concurso, o

**h)** Si "**LA DEUDORA**" incumple cualquier obligación a su cargo contraída en el presente Convenio.

**VIGÉSIMA.- CESIÓN.- "EL ACREEDOR"** queda facultado para ceder o en cualquier otra forma negociar, aún antes del vencimiento de este Convenio, los derechos derivados del mismo y, en su caso, los documentos de disposición del crédito otorgado.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- GASTOS DE COBRANZA.-** Si "**LA DEUDORA**" dejara de pagar su mensualidad en cualquiera de las fechas previstas en el calendario de pago relacionado en el



## PODER JUDICIAL

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

presente contrato, **"EL ACREEDOR"** tendrá derecho a exigirle un gasto de cobranza por la cantidad de **\$350.00 (trescientos cincuenta pesos 00/100 m.n.)** IVA incluido por cada mensualidad vencida, mismo monto que deberá pagar de manera inmediata y **"LA DEUDORA"** autoriza que sea descontado de manera automática derivado de las cantidades que deposite a su crédito.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- ACUERDO TOTAL AUSENCIA DE NOVACIÓN.-** Las partes están de acuerdo en que el presente Convenio, así como **EL CONTRATO DE CRÉDITO** en todo aquello que no se oponga al presente, representan el acuerdo total de ellas respecto del objeto del mismo.

Igualmente, **LAS PARTES** expresamente señalan que la celebración del presente convenio no implica novación alguna respecto de las obligaciones contenidas en **EL CONTRATO DE CRÉDITO**, pues no ha sido su voluntad crear una nueva obligación, sino únicamente otorgar la oportunidad a **"LA DEUDORA"** de ponerse al corriente en sus obligaciones de pago.

**VIGÉSIMA TERCERA.- SOCIEDADES DE INFORMACIÓN CREDITICIA.-** **"LA DEUDORA"** autoriza a **"EL ACREEDOR"** a proporcionar y recabar información sobre operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga que haya celebrado y que en el futuro celebre, a sociedades de información crediticias autorizadas, siendo de su conocimiento que los datos proporcionados y recabados se usarán para evaluar su historial crediticio y su solvencia como sujeto de Crédito.

**VIGÉSIMA CUARTA.- APROBACIÓN ANTE EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO Y COSA JUZGADA, LAS PARTES** reconocen de manera irrevocable que el presente Convenio Judicial sea considerado como si se tratase de Cosa Juzgada y Sentencia Ejecutoriada de conformidad con los artículos 2944 y 2953 del Código Civil Federal y sus correlativos en los Estados de la República Mexicana; así como el contenido de los artículos 500 y 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus correlativos al Código de Procedimientos Civiles de los Estados. Sobre el particular, las partes reconocen de manera categórica e irrevocable, la aplicación de la jurisprudencia que por contradicción de tesis número 79/98, emitió la 1-1, Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, respecto de eficacia de la transacción y su ejecución en la vía de apremio, como si fuese una sentencia ejecutoriada, la cual se identifica bajo la voz: TRANSACCIÓN, CONTRATO DE. TIENE LA CALIDAD DE COSA JUZGADA Y ES PROCEDENTE SU EJECUCIÓN EN VÍA DE APREMIO", visible en la Novena Época; Primera Sala; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIII, febrero de 2001; tesis 10/J.41 /2000 página 55, materia civil.

**VIGÉSIMA QUINTA.- DOMICILIOS.-** Para los efectos del presente Convenio, cada parte señala como su domicilio:

**"EL ACREEDOR"**: Av, Paseo de la Reforma 404, Piso 13 Despacho 03, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc en Ciudad de México, C.P. 06600.

**"LA DEUDORA"**: condominio denominado "\*\*\*\*\*", se encuentra el bien inmueble objeto de ésta escritura, es decir, el Lote \*\*\*\*\* Sección o Clúster I, del condominio denominado \*\*\*\*\* sobre el Lote dos resultante de la división del inmueble identificado como fracción peniente de la subdivisión numero cuatro del predio denominado \*\*\*\*\* localizada actualmente sobre la Avenida \*\*\*\*\* sobre Autoripasta (**SIC**) México guión Acapulco, en el Municipio de Xochitepec, Estado de Morelos.

Los avisos, notificaciones, emplazamiento y demás diligencias judiciales y extra judiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenos efectos; en el entendido que el domicilio de "**LA DEUDORA**" corresponde al de su residencia y, en todo caso, lo designa como su domicilio convencional para dichos efectos.

**VIGÉSIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente Convenio se regirá y se someterá a la jurisdicción de los tribunales del Estado de Morelos, renunciando a la jurisdicción que por sus domicilios actuales o futuros les corresponda por lo expresamente pactado entre **LAS PARTES**, así como por las disposiciones legales correspondientes.

Cualquier cambio a los domicilios antes citado, deberá notificarse por escrito al C. Juez de los autos pues de lo contrario, todas las notificaciones se tendrán por hechas mediante Boletín Judicial conforme a lo establecido por el Artículo 315 el Código de Procedimientos Civiles Federal en Vigor y sus correlativos en cada Entidad.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- INDIVISIBILIDAD.-** En caso de que cualquier disposición del presente instrumento resulte estar prohibida por la ley, o sea exigible o por sentencia judicial o resolución administrativa se declare nula, será ineficaz en la medida de dicha prohibición o falta de exigibilidad, pero no afectará, alterará o invalidará las demás disposiciones del presente instrumento o la exigibilidad de las mismas.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- AUSENCIA DE VICIOS.-** Enteradas las partes del contenido y alcances legales de las cláusulas anteriores, manifiestan expresamente que están de acuerdo con las mismas, por no ser contrarias al derecho, la moral o las buenas costumbres, y por no existir dolo, lesión, mala fe o vicio alguno del consentimiento, y lo otorgan y firman por estar debida y legalmente legitimados para ello con la representación que asumen en pleno uso de su capacidad de goce y ejercicio, obligándose a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar.

**VIGÉSIMA NOVENA.- TÍTULOS. "LAS PARTES"** acuerdan que los títulos de las presentes cláusulas son para una simple referencia y no implican la descripción de las obligaciones de "**LAS PARTES**" las cuales se sujetarán al contenido y espíritu del clausulado.

**TRIGÉSIMA.- CONFIDENCIALIDAD.- "LAS PARTES"** convienen en dar trato confidencial, privilegiado y secreto a toda información, documentación y demás materiales impresos, electrónicos o que de cualquier otra manera resulten relacionados o con motivo de este convenio y se obligan a tomar las medidas precautorias necesarias para evitar la divulgación de dicha información, documentación y materiales, a mutua satisfacción".

**V.-** Ahora, las partes ratificaron el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, en todas y cada una de sus partes ante esta presencia judicial el convenio descrito en líneas que anteceden, y el dieciocho de marzo de dos mil veintidós, la aclaración realizada a la Cláusula Séptima y del mismo se desprende que existe identidad de personas, prestaciones y litigio en que se actúa, como se ha dicho anteriormente; además, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 34 del Código Civil en vigor, que establece que en los actos jurídicos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"  
21

Expediente Número: **1742/2020-3**  
Juicio Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE CONVENIO**

quiso obligarse, y se considera válida toda declaración de voluntad, sin que para la validez del acto o de la declaración se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley; asimismo, se desprende de los autos en que se actúa, que las partes, al momento de celebrar el convenio de referencia, conocían el alcance y fuerza legal de dicho convenio, a juicio de quien resuelve, el convenio sujeto a estudio, no es contrario a la moral, o a las buenas costumbres así como de que no obra mala fe o dolo de alguna de las partes, y considerando además que en términos de lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, siempre que no se afecte la igualdad entre las partes el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre formalismos procedimentales, por lo tanto, se aprueba en definitiva el convenio judicial, celebrado entre los Apoderados Legales de "PENDULIM", S. DE R.L. DE C.V., ADMINISTRADOR DE "HSBC MÉXICO", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO \*\*\*\*\* y por la otra la demandada \*\*\*\*\* presentado mediante escrito **6323** en fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno y la aclaración a la cláusula séptima realizada mediante escrito **7091** presentado el veinte de octubre de dos mil veintiuno, elevándose a la categoría de cosa juzgada, debiendo estar y pasar por él en todo tiempo y lugar, como si se tratara de sentencia ejecutoriada.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Octava Época, Materia: Civil, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VII, Octubre del 1991, Página: 156, que a la letra dice:

**"...CONVENIO JUDICIAL, EFECTOS PROCESALES DEL.** Una doctrinal interpretación del numeral 2871 del Código Civil del Estado de Jalisco, lleva al convencimiento de que siendo la transacción en juicio, por su propia naturaleza, un acuerdo de voluntades cuya finalidad es que las partes

*celebrantes, puedan, al través de concesiones mutuas, evitar una controversia venidera o concluir una actual, no es necesario que el negocio se abra a prueba, en razón de que, el procedimiento, en esos términos llega a su finiquito por propia voluntad...”.*

De igual sirve de apoyo a lo anterior la Tesis jurisprudencial de la Octava Época, Materia: Civil, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XV, Febrero 1995, Tesis: VIII.2o.73 C, Página: 144, que a la letra versa:

**“...CONVENIOS ELEVADOS A LA CATEGORÍA DE SENTENCIA EJECUTORIA, FIRMEZA DE LOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).** En términos del artículo 2834, del Código Civil para el Estado de Coahuila "La transacción tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada"; a su vez, los diversos artículos 500 y 501 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa disponen la procedencia de la vía de apremio respecto de la ejecución de una sentencia o convenio celebrado en juicio. Con base en lo anterior, debe concluirse que los convenios judiciales con los que las partes concluyen una controversia son equiparados por el derecho sustantivo y por el procesal a las sentencias ejecutorias, siempre y cuando hayan sido judicialmente aprobados y elevados a esa categoría. Así, no es dable al juzgador pronunciar resolución cuando exista convenio judicial elevado a la categoría de sentencia ejecutoria, pues resulta que técnicamente ya existe sentencia en el procedimiento, de suerte que la segunda resolución que se dicte en el mismo, sin lugar a dudas, resulta conculcatoria de las garantías de legalidad y seguridad jurídica que tutelan los artículos 14 y 16 de la norma fundamental...”.

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 511, 512 fracción III, 514, 517, 590 y 591 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se :

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ha sido competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida ha sido la correcta.

**SEGUNDO.-** En virtud de no contener cláusula contraria al derecho, a la moral y a las buenas costumbres, así como de que no obra mala fe o dolo de alguna de las partes, y considerando además que en términos de lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, siempre que no se afecte la igualdad entre las partes el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"  
23

Expediente Número: **1742/2020-3**  
Juicio Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE CONVENIO**

deberán privilegiar la solución del conflicto sobre formalismos procedimentales, se aprueba en definitiva el convenio judicial, celebrado entre el Apoderado Legal de "**PENDULUM**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ADMINISTRADOR DE "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA** única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable identificado con el número \*\*\*\*\* y por la otra la demandada \*\*\*\*\* presentado mediante escrito **6323** en fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno y la aclaración a la cláusula séptima realizada mediante escrito **7091** presentado el veinte de octubre de dos mil veintiuno.

**TERCERO.-** A consecuencia de lo anterior, se eleva el convenio referido en el resolutivo que antecede a la categoría de sentencia ejecutoriada, con el carácter de cosa juzgada, celebrado entre las partes contendientes en el presente asunto.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resuelve y firma la Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante el Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **DULCE MICHELL RODRÍGUEZ FLORES**, con quien actúa y da fe.

NTP