

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, a veintisiete días del mes de abril del año dos mil veintidós, este Órgano Jurisdiccional emite la siguiente:

SENTENCIA DEFINITIVA:

Mediante la cual se resuelven los autos del expediente **189/2021** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el *****a través de su apoderado, contra ***** , del Índice de la Tercera Secretaría de este H. Juzgado, respecto la **APROBACIÓN DEL CONVENIO** celebrado, y:

ANTECEDENTES:

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *trece de mayo de dos mil veintiuno*, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció *****a través de su apoderado, promoviendo en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** contra ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en el escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, citó los preceptos legales que consideró aplicables y exhibió los documentos que estimó base de la acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de *trece de mayo de dos mil veintiuno*, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada ***** , para que, en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, asimismo se ordenó expedir la cédula hipotecaria, haciéndole entrega de un tanto a cada una de las partes, por otra parte, se requirió a las partes para que designaran perito valuador de su parte y se designó perito de este Juzgado.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA.- Mediante cédula de notificación de *uno de abril de dos mil veintidós*, se emplazó a la parte demandada ***** .

4.- POSTURA DE LA PARTE DEMANDADA.- Mediante auto de *once de abril de dos mil veintidós*, se le tuvo a ***** dando contestación a la demanda presentada.

5.- EXHIBICIÓN DE CONVENIO PARA DAR POR TERMINADA LA CONTIENDA y TURNO PARA RESOLVER.- Mediante escrito de cuenta **3085** fechado el *veinticinco de abril de dos mil veintidós*, las partes manifestaron haber llegado a un arreglo conciliatorio, exhibiendo el convenio correspondiente para dar por terminada la presente controversia, mismo que fue ratificado en comparecencia de misma fecha, consecuentemente se ordenó turnar a resolver lo conducente, lo que se realiza de conformidad con las siguientes:

CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:

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

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

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

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

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

..."III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

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

Además, las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de esta autoridad, como se desprende de la cláusula **vigésima octava** del apartado de las cláusulas no financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte ********* y por otra parte *********, mismo que consta en la escritura pública *********, volumen *********, de *veintiocho de febrero de dos mil diecisiete*, del protocolo de la Notaria Pública número Cinco y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta la acción entablada, lo que se realiza previamente al estudio de fondo, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia:
Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis:
1a./J. 25/2005 Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

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

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- Se debe establecer la personalidad de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **180, 183 y 184** del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

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

Registro digital: 190565 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 37/2000 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Enero de 2001, página 97 Tipo: Jurisprudencia

PERSONALIDAD. PROCEDE SU ESTUDIO DE OFICIO EN LA APELACIÓN, CUANDO SE REVOCA LA SENTENCIA QUE DECLARA IMPROCEDENTE LA VÍA, ANTE LA INEXISTENCIA DE REENVÍO.

Al ser la personalidad de las partes un presupuesto procesal de estudio preferente, sin el cual no puede iniciar ni desenvolverse válidamente el juicio, su análisis puede realizarse de oficio, por el juzgador al pronunciar la sentencia de primera instancia, o bien, ante la inexistencia del reenvío por el tribunal de apelación, cuando revoque la sentencia de primer grado en que se declaró la improcedencia de la vía, aunque no sea impugnada la falta de personalidad en el curso del procedimiento, ni constituya materia de agravio en la apelación, pues tal circunstancia no puede generar una representación que no existe. Sin embargo, el tribunal de alzada no podrá pronunciarse de oficio, cuando la cuestión relativa haya sido materia de un pronunciamiento firme en el juicio.

Tesis de jurisprudencia 37/2000. Aprobada por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de veintidós de noviembre de dos mil, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Ministro Juventino V. Castro y Castro.

En este orden, la personalidad del ***** en su carácter de apoderado del ***** se encuentra acreditada con la copia certificada de la escritura pública ***** , de ocho de abril de dos mil trece, del Protocolo del Notario Público cuarenta y cuatro del Estado de México, con residencia en Huixquilucan, pasada ante la Fe pública del notario número treinta y tres de la Ciudad de México, en

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

la cual, consta el Poder que otorgó el ***** , a favor de entre otros *****.

Documental pública a la cual se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por el ***** a favor del *****.

Una vez analizada la personalidad de las partes, se procede al estudio de la legitimación procesal para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Precisándose que la legitimación procesal es una cuestión de orden público que puede ser analizada en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción.

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

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

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

En esa tesitura, se encuentra glosada copia certificada del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte el ***** y por otra parte ***** , mismo que consta en la escritura pública ***** , volumen ***** , de *veintiocho de febrero de dos mil diecisiete*, del protocolo de la Notaria Pública número Cinco y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

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

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

Por lo tanto, teniendo como respaldo, las siguientes fuentes de derecho, artículos **17 fracción II, 371, 510 fracción III y 512 fracción III** de la Legislación Procesal Civil, de los cuales, se desprende lo siguiente:

- a) Los juzgadores podrán exhortar, en cualquier tiempo, a las partes a intentar una conciliación sobre el fondo del litigio, para dirimir sus diferencias y llegar a un convenio procesal con el que pueda darse por terminada la contienda judicial.
- b) El litigio puede arreglarse anticipadamente por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga la autoridad, si las partes transigieren el negocio incoado, por lo tanto, el Órgano Jurisdiccional examinará el contrato pactado y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda con fuerza de cosa juzgada.
- c) La homologación del convenio en sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.
- d) Una de las causas de extinción de la acción en juicio es la transacción de las partes.

En el caso, ambas partes llegaron a un arreglo conciliatorio a fin de dar por terminada la presente controversia, el cual, es al tenor siguiente:

..." DECLARACIONES:

Declara en este acto el ***** , apoderado legal de ***** (en adelante la "PARTE ACTORA"), presentó una demanda para tramitarse en la Vía especial hipotecaria en contra del ahora demandada ***** en adelante la "PARTE DEMANDADA" a fin de obtener el cobro de las prestaciones reclamadas mediante el escrito de demanda respectivo que fue sorteado a este Juzgado PRIMERO civil, y radicado bajo el Expediente Número **189/2021** siendo la suerte principal la cantidad de **\$842,818.19 (ochocientos cuarenta y dos mil ochocientos dieciocho pesos 19/100 MONEDA NACIONAL)** más accesorios convencionales y legales, (en adelante indistintamente el "Juicio" o "Procedimiento"), habiéndose ordenado el emplazamiento, lo cual se llevó a efectos en su momento en los términos de Ley.

III- Declaran las PARTES que el Juicio se encuentra actualmente en su etapa de CONTESTACIÓN DE DEMANDA, allanándose la PARTE DEMANDADA a todo lo actuado en el procedimiento; desistiéndose esta última, en este acto, de cualesquier recurso, traba, incidente o

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

juicio de amparo hecho valer dentro del mismo, así como reconociendo plenamente el carácter de la PARTE ACTORA como titular de los derechos de cobro derivados de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda, así como reconociendo plenamente el ADEUDO identificado en la Cláusula Primera del presente Convenio Judicial.

IV.- La PARTE DEMANDADA (sic) declara bajo protesta de decir verdad, que debido a su incumplimiento en el pago de sus obligaciones crediticias, reconoce sin reserva ni limitación alguna que el adeudo registrado a favor de la PARTE ACTORA, asciende al día **30 de abril de 2022** a la cantidad total de **\$988,583.73 (NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL)** y que se desglosa de la siguiente manera:

PESOS

Capital vencido: \$842,818.19
Intereses ordinarios vencidos: \$117,603.70
Intereses moratorios: \$ 11,680.97
Primas de Seguro pendientes: \$ 8,347.65
Ivas y Comisiones: \$ 8,133.22

TOTAL: \$988,583.73

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

VI.- En este acto la PARTE DEMANDADA entrega a la PARTE ACTORA la cantidad de **\$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de pago parcial al adeudo mencionado en la Declaración VI que antecede (en lo sucesivo el "PAGO PARCIAL"), para los efectos de que sea aplicado en los términos del "Programa de Reestructura", sirviendo el presente Convenio Judicial como "recibo oficial" del pago

parcial entregado en este acto por la PARTE DEMANDADA.

VII.- En este acto la PARTE DEMANDADA solicita le sea financiada la cantidad de **\$8,347.65 (OCHO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 65/100 M.N.)** por el importe de las primas de seguro que tiene a la fecha pendientes de pago, así como solicita también le sea condonados la cantidad de **\$21,854.40 (veintiuno mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 40/100 M.N.)** por concepto de gastos y honorarios necesarios para la formalización del presente convenio.

VIII.- En este acto la PARTE ACTORA realiza una quita parcial (en lo sucesivo la "QUITA") a favor de la PARTE DEMANDADA por la cantidad **\$5,840.48 (CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 48/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de (sobre tasa de intereses moratorios, por lo que el saldo de su adeudo asciende a la cantidad de **\$952,743.25 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 52/100 MONEDA NACIONAL)**, una vez aplicado el "PAGO PARCIAL" y efectuada la QUITA, considerándose dicho saldo deudor como líquido y exigible para todos los efectos legales a que haya lugar, y el cual se identifica en la cláusula PRIMERA de este Convenio Judicial.

IX.- Declara la PARTE ACTORA que respecto del Adeudo Reconocido a que refiere la Cláusula PRIMERA de este Convenio Judicial, está en posibilidad de realizar a la PARTE DEMANDADA un descuento condicionado por la cantidad de **\$197,743.25 (CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 25/100 MONEDA NACIONAL)** en los términos de la Cláusula SÉPTIMA del presente acuerdo de voluntades ratificado ante la autoridad judicial.

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

CLÁUSULAS:

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.- La PARTE DEMANDADA reconoce adeudar en este acto a la PARTE ACTORA la cantidad de **\$952,743.25 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 52/100 MONEDA NACIONAL)**, como adeudo líquido y exigible para todos los efectos legales a que haya lugar (en lo sucesivo el "ADEUDO RECONOCIDO"), el cual está integrado de la capitalización de intereses ordinarios vencidos y no pagados a que se refiere la Declaración VII de este Convenio Judicial, de conformidad con el artículo 363 del Código de Comercio, así como de la suma de los conceptos de capital, intereses moratorios correspondientes, ya aplicado el pago PARCIAL y la QUITA señalados en las Declaraciones VI, VII y VIII del presente acuerdo, el cual se obliga a pagar en lo sucesivo y durante la vigencia del presente Convenio Judicial, en la forma y términos establecidos en este Convenio Judicial, acordados de plena conformidad sin reserva ni limitación alguna por las PARTES.

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

SEGUNDA.- PLAZO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar el importe del ADEUDO RECONOCIDO en un plazo de 240 meses, contados a partir del 31 de mayo del 2022 para concluir el día 30 de abril del año 2042.

TERCERA.- REEMBOLSO DEL ADEUDO RECONOCIDO.- El reembolso del ADEUDO RECONOCIDO será efectuado por la PARTE DEMANDADA en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este convenio, mediante 240 (doscientos cuarenta) amortizaciones mensuales, que se efectuarán los días últimos de cada mes, conforme al calendario de amortizaciones que, firmado por las PARTES, se agrega al presente Convenio Judicial, como ANEXO "A".

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

CUARTA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales del ADEUDO RECONOCIDO, a la tasa anual que resulte de sumar ocho punto noventa y nueve puntos porcentuales a la Tasa de Interés

Interbancaria de Equilibrio (TIE) a plazo de 28-veintiocho días, o el plazo que sustituya a éste, que el Banco de México da a conocer todos los días hábiles bancarios mediante publicaciones en el Diario Oficial de la Federación de acuerdo a su circular 2019/95 y sus modificaciones del veintinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis y/o de cualquier otra fecha posterior, correspondiente a el promedio de las últimas cuatro semanas anteriores a la fecha en que deba efectuarse el pago de dichos intereses.

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

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

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

QUINTA.- TASA DE INTERÉS MORATORIO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA, en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este Convenio Judicial, intereses moratorios sobre cualquier porción vencida y no pagada de capital y/o primas de seguros del ADEUDO RECONOCIDO, desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por DOS la Tasa de Interés Ordinaria que se establece en la Cláusula CUARTA que antecede.

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

1. La tasa que resulte de sumar ocho punto noventa y nueve puntos porcentuales a la estimación del Costo de Captación a Plazo de pasivos denominados en Moneda Nacional (CCP), que el Banco de México estima representativo del conjunto de las Instituciones de Banca Múltiple y que

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

da a conocer mensualmente mediante publicaciones en el Diario Oficial de la Federación de acuerdo a su Circular 2019/95 y sus modificaciones del día dieciséis de Febrero de 1996-mil novecientos noventa y seis y/o de cualquier otra fecha posterior, correspondiente al mes en que deba efectuarse el pago de intereses.

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

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

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

La estipulación convenida en esta cláusula se aplicará también a la tasa de interés moratorio pactada en la Cláusula QUINTA que antecede, en la inteligencia de que en este evento dicha tasa moratoria será la que resulte de sumar ocho punto noventa y nueve puntos porcentuales a la tasa sustituta que se obtenga en la fecha en que se realice el pago, multiplicada además la tasa resultante por DOS.

LA PARTE DEUDORA manifiesta que LA PARTE ACREEDORA hizo de su conocimiento antes de la firma del presente contrato: el convenio mismo y todos los documentos suscribir, los cargos, comisiones o gastos que en su caso se generarán por su celebración y, en su caso, los descuentos o bonificaciones a que tiene derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente al 11.00% de manera condicionada y para fines informativos y de comparación exclusivamente y considerando la condición del pago de intereses.

SÉPTIMA.- BENEFICIOS "PROGRAMA DE REESTRUCTURA".- Sin perjuicio de lo pactado en las Cláusulas TERCERA, CUARTA, QUINTA y SEXTA que anteceden, con el objeto de beneficiar a la PARTE DEMANDADA y para los efectos de que tenga la posibilidad de realizar el pago total del ADEUDO RECONOCIDO, la PARTE ACTORA ofrece a la PARTE

DEMANDADA un esquema especial de pagos, el cual queda condicionado al cumplimiento exacto y oportuno, por parte de esta última, de todas y cada una de las obligaciones pactadas en este Convenio Judicial y particularmente la correspondiente al pago oportuno de su adeudo, por lo que convienen expresamente que:

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

1.1. La primera porción por la cantidad de **\$755.000.00 (setecientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100 MONEDA NACIONAL)** (en lo sucesivo, "ADEUDO NO CONDICIONADO"), la cual se obliga a pagar la PARTE DEMANDADA a la PARTE ACTORA en los términos del numeral 3 de esta cláusula, y,

1.2 La segunda porción por la cantidad de **\$197,743.25 (ciento noventa y siete mil setecientos cuarenta y tres pesos 25/100 MONEDA NACIONAL)** (en lo sucesivo, el "DESCUENTO CONDICIONADO"), la cual, para efectos de su pago, estará sujeta a lo pactado en el numeral 4 de esta cláusula

2.- Tasa preferencial de interés ordinario.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales del ADEUDO NO CONDICIONADO, a razón del 8.99% (ocho punto noventa y nueve por ciento) anual, en lugar de la tasa señalada en la cláusula CUARTA, pagaderos por mensualidades vencidas en las mismas fechas de pago de capital, beneficio este que subsistirá siempre y cuando la PARTE DEMANDADA cumpla puntual e ininterrumpidamente con todas y cada una de las obligaciones pactadas en este convenio, en especial su obligación de pago establecida en el numeral 3 de la presente cláusula y en caso contrario el ACTOR se reserva el derecho de optar indistintamente por lo pactado en la cláusula NOVENA O DECIMA SÉPTIMA del presente instrumento.

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

3.- Reembolso del ADEUDO NO CONDICIONADO: La PARTE DEMANDADA se obliga a liquidar el importe del ADEUDO NO CONDICIONADO mediante 240 amortizaciones mensuales contado a partir del 31 de mayo de 2022 para concluir el 30 de abril de 2042 los cuales se efectuarán los días últimos de cada mes en las fechas y por las cantidades establecidas en el calendario de amortizaciones que firmado por las partes se agrega al presente Convenio Judicial pasa a formar parte integrante de él, como anexo "B".

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

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

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

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

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

NOVENA.- INCUMPLIMIENTO.- En caso de que la PARTE DEMANDADA incumpla con cualesquiera de las obligaciones que contrae en este Convenio Judicial, en especial su obligación de pago del ADEUDO NO CONDICIONADO establecida en el numeral 2 de la Cláusula SÉPTIMA del mismo, la PARTE ACTORA, podrá (i) dejar sin efectos el DESCUENTO CONDICIONADO obligándose la PARTE DEMANDADA a liquidar en forma inmediata el saldo total del ADEUDO RECONOCIDO incluyendo todos sus accesorios legales y convencionales aplicándose la tasa de interés moratoria pactada en la cláusula

QUINTA anterior, y (ii) llevar a cabo la ejecución del presente Convenio Judicial a través del Juez de la causa, para los efectos de que se le liquide por la PARTE DEMANDADA en forma inmediata el total de las obligaciones de pago contraídas a través del mismo, con la consecuencias legales respecto de la ejecución y remate de los bienes objeto de la garantía hipotecaria dentro del Juicio.

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

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

DÉCIMA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO.- Queda asimismo convenido que el capital, sus intereses y demás consecuencias derivadas de este Convenio Judicial, deberán ser pagadas por la PARTE DEMANDADA en días y horas hábiles, sin necesidad de requerimiento o cobro previo, en cualquiera de las sucursales "BANORTE" del *****, mediante el depósito de la cantidad que corresponda en la cuenta de cobranza número *****, o bien, en el domicilio de la PARTE ACTORA señalado en la Cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA del presente acuerdo de voluntades.

DÉCIMA PRIMERA.- IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS Y ACCIONES.- Las PARTES manifiestan en forma expresa e inequívoca que lo pactado en el numeral 5 de la Cláusula SÉPTIMA y Cláusula NOVENA de este Convenio Judicial, de ninguna manera representa una renuncia de la PARTE ACTORA a su derecho de ejecutar el mismo al

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

presentarse cualesquier causa de incumplimiento de la PARTE DEMANDADA, independientemente de que la PARTE ACTORA le autorice a la PARTE DEMANDA, una vez presentada alguna causal de incumplimiento, la recepción de pagos parciales a su ADEUDO RECONOCIDO.

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

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

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

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

b) La PARTE DEMANDADA dará aviso inmediatamente a la PARTE ACTORA de cualquier daño o menoscabo que pudiera dar lugar a la disminución de la garantía, quedando obligado la PARTE DEMANDADA a reponerla en igual proporción,

dentro de los cinco días siguientes a aquél en que haya ocurrido tal evento.

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

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

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

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

En caso de que la PARTE ACTORA contratare los seguros a nombre de la PARTE DEMANDADA, pagará por cuenta de esta las primas correspondientes y la PARTE DEMANDADA queda obligada a reembolsarle su importe junto con las

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

amortizaciones del mencionado ADEUDO NO CONDICIONADO y/o ADEUDO RECONOCIDO, según corresponda. El importe de las primas se considerará como parte integrante de dichos adeudos para todos los efectos de este Convenio Judicial, si la PARTE DEMANDADA no cubriere el importe de las primas de los seguros aludidos, y éstas son liquidadas por la PARTE ACTORA, aquélla se obliga a pagar a esta última intereses a la tasa moratoria pactada en la Cláusula QUINTA de este Convenio Judicial, que se obtenga en la fecha en que la PARTE DEMANDADA reembolse a la PARTE ACTORA los pagos de referencia, computados dichos intereses desde la fecha en que la PARTE ACTORA erogue tales pagos hasta la fecha de reembolso de estos, independientemente de que podrá ser considerado por parte de esta última, como causal de incumplimiento y por ende potestad de ejecución del presente Convenio Judicial.

La PARTE DEMANDADA nombrará como beneficiario único e irrevocable de los seguros mencionados en el primer párrafo de esta cláusula a la PARTE ACTORA: *****. En caso de siniestro, la indemnización derivada del mencionado seguro, se aplicará al pago total o parcial del ADEUDO NO CONDICIONADO y/o DEL ADEUDO RECONOCIDO insoluto, según corresponda. En el supuesto caso de que la PARTE DEMANDADA sea el que mantenga directamente la vigencia de los seguros de daños y vida a que se hace referencia en esta cláusula, quedan obligados a comprobar ante la PARTE ACTORA con los recibos correspondientes, el pago de las primas relativas, dentro de los tres días hábiles siguientes al mencionado pago, o bien, cuando esta última se los requiera.

Queda entendido que la indemnización que se obtenga en caso de accidente o siniestro, según sea el caso, estará afecta como garantía al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la PARTE DEMANDADA derivadas de este Convenio Judicial. La PARTE DEMANDADA se obliga a entregar a la PARTE ACTORA la póliza o pólizas que amparen los seguros a que se refiere esta cláusula, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de contratación, o bien, cuando la PARTE ACTORA se los requiera, quien las mantendrá en su poder por todo el tiempo que estuviera insoluto el ADEUDO RECONOCIDO en el caso de que la PARTE DEMANDADA no hubiese incurrido en incumplimiento. La PARTE ACTORA no se responsabiliza por la falta de pago oportuno de las primas del seguro contratado.

DÉCIMA SEXTA.- CASO FORTUITO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a cumplir íntegramente las

obligaciones que contrae en este Convenio, aún en caso fortuito o de fuerza mayor o insuperable y acepta su responsabilidad.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO.

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

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

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

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

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

e) Si la PARTE DEMANDADA introdujere modificaciones a la garantía hipotecaria sin autorización previa y por escrito de la PARTE ACTORA o si por cualquier causa resultare total o parcialmente destruido dicha garantía

f) Si la PARTE DEMANDADA, dejaren de pagar dos bimestres consecutivos del Impuesto Predial, o cuotas por servicios de agua del inmueble otorgado en garantía, o cualquier responsabilidad civil dentro de los 10- diez días siguientes a la notificación que les fuere hecha por las autoridades respectivas.

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

h) Si la PARTE DEMANDADA, interpone alguno recurso o medio de defensa legal que tenga como intención desconocer, invalidar, o dejar sin efectos el presente Convenio Judicial.

i) Si la PARTE DEMANDADA, interpone cualquier tipo acción, juicio y/o queja en contra de la PARTE ACTORA, de sus apoderados, accionistas,

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

representantes, empleados o asesores, relacionada o no con este Convenio Judicial.

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

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

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

VIGÉSIMA.- SUBTÍTULOS Y RATIFICACIÓN DE DECLARACIONES.- Las PARTES manifiestan expresamente que los subtítulos establecidos al inicio de cada cláusula son meramente para efectos de identificación, por lo que de ninguna manera podrán ser considerados como elemento de restricción o limitación respecto del contenido o de los efectos o alcances legales de las mismas.

Así mismo, acuerdan de conformidad las PARTES que las declaraciones vertidas en el presente Convenio Judicial, incluyendo en todo caso las establecidas en sus anexos, se tengan por reproducidas en esta misma cláusula, como si a la

letra se insertasen, a fin de que surtan todos los efectos legales a que haya lugar.

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

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

a) La PARTE ACTORA, sito en: *****

La PARTE DEMANDADA, sito en: *****

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

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

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

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

Bajo tal contexto, se precisa que el contenido del convenio presentado **no constituye usura** por lo siguiente:

El crédito materia de juicio fue otorgado por una institución bancaria perteneciente al sistema financiero, lo que, presupone que las tasas de intereses no son excesivas ni constituyen usura, ya que, dicha institución bancaria se encuentra regulada por el Banco de México, organismo que en términos del sexto párrafo del artículo 28 constitucional, constituye el banco central con el que cuenta el Estado mexicano a fin de procurar y fortalecer la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general, en tanto la Constitución expresamente le confiere al Banco de México la tarea de regular, en los términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a otras autoridades competentes, los cambios, así como la intermediación de los servicios financieros.

Además conforme a las leyes que regulan el sistema financiero mexicano, el Banco de México tiene el deber de vigilar que los créditos que ofrecen las instituciones bancarias al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables, de ahí que las tasas de interés ofrecidas por las instituciones bancarias gozan de una presunción de no ser excesivas, ni usurarias de acuerdo a como lo proscribiera el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en tanto que al estar reguladas, están protegidas por motivos de interés público y estabilidad económica nacional.

Luego entonces, **al haber sido celebrado el contrato basal y el convenio de análisis por una institución bancaria perteneciente al sistema financiero que es vigilado y supervisado por el Banco de México, se entiende que las tasas de intereses pactadas no son excesivas, ni usurarias.**

Sirve de apoyo a lo anterior las consideraciones que emitió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver amparo directo en revisión **777/2016**, del cual, derivó el siguiente criterio:

Registro digital: 2012978 **Instancia: Primera Sala**
Décima Época Materias(s): Constitucional, Civil Tesis:
1a. CCLII/2016 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario
Judicial de la Federación. Libro 36, Noviembre de
2016, Tomo II, página 916 Tipo: Aislada

USURA. LAS TASAS DE INTERÉS DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO, GOZAN DE LA PRESUNCIÓN DE NO SER USURARIAS.

De conformidad con los párrafos sexto y séptimo del artículo 28 de la Constitución Federal, el Banco de México constituye el banco central nacional que

procura y fortalece la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general, en tanto la Constitución expresamente le confiere al Banco de México la tarea de regular, en los términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a otras autoridades competentes, los cambios, así como la intermediación de los servicios financieros. Y en términos de las leyes que regulan la transparencia de los servicios financieros, también el Banco de México vigila que los créditos que ofrecen las instituciones bancarias al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables; de ahí que las tasas de interés ofrecidas en los créditos operados por las instituciones bancarias gozan de una presunción de no ser excesivas ni usurarias de acuerdo a como lo proscribió el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Amparo directo en revisión 777/2016. Herminio Ordaz Guzmán. 22 de junio de 2016. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Cecilia Armengol Alonso.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 435/2019 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 3 de octubre de 2019.

Esta tesis se publicó el viernes 11 de noviembre de 2016 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Por otra parte, esta autoridad estima que los incisos **h)** e **i)** de la **cláusula décima séptima** del convenio celebrado, **no son de aprobarse**, mismos que refieren:

... "DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO.-

h) Si la PARTE DEMANDADA, interpone alguno recurso o medio de defensa legal que tenga como intención desconocer, invalidar, o dejar sin efectos el presente Convenio Judicial.

i) Si la PARTE DEMANDADA, interpone cualquier tipo acción, juicio y/o queja en contra de

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



la PARTE ACTORA, de sus apoderados, accionistas, representantes, empleados o asesores, relacionada o no con este Convenio Judicial..."

PODER JUDICIAL

En este orden, el inciso **h)**, establece como causal de incumplimiento del convenio celebrado y por ende, motivo para solicitar la ejecución, que la parte demandada, interponga algún recurso o medio de defensa legal que tenga como intención desconocer, invalidar, o dejar sin efectos el convenio judicial.

De lo cual, se desprende que dicha porción normativa **limita el derecho de impugnación de la parte demandada**, ya que, en caso, de estimar que la resolución que se emite le causa agravios **restringe la posibilidad que la impugne**, toda vez que, en su caso, originaría la existencia de una causa de incumplimiento del convenio presentado y sus consecuencias inherentes, por ende, dicha situación **limita a la parte demandada a recurrir la sentencia que aprueba el convenio celebrado, vulnerando el derecho de la parte demandada al debido proceso** de conformidad con los numerales 14 y 17 Constitucionales.

Lo anterior, toda vez que dentro de las formalidades esenciales del procedimiento se encuentran entre otros requisitos, la **existencia de un recurso sencillo y efectivo**, en términos del artículo 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos suscrita en la Conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos, sin embargo, la porción normativa citada **limita a la parte demandada a acceder a la tutela jurisdiccional efectiva, al restringir su derecho de recurrir**, por ello, la porción normativa citada **no puede ser aprobada** al ser contraria al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, "Pacto de San José".

Por otra parte, el inciso **i)** del convenio de análisis establece como causal de incumplimiento del convenio celebrado y por ende, como motivo para solicitar la ejecución del acuerdo presentado, si la parte demandada, interpone cualquier tipo de acción, juicio y/o queja en contra de la parte actora, de sus apoderados, accionistas, representantes, empleados o asesores, relacionada o no con el convenio celebrado, sin embargo, dicho supuesto no puede ser aprobado judicialmente, por lo siguiente:

La parte demandada puede solicitar en términos del convenio presentado la liberación del adeudo convenido en caso de haber cumplido a cabalidad con las obligaciones pactadas, sin embargo, pudiese existir el caso, que la parte actora omita liberar de la obligación a la parte demandada, sin embargo, el clausulado anterior, originaría que la parte demandada **se encuentre impedida para solicitar la liberación de la obligación, o en su caso, alguna aclaración de los descuentos, montos y adeudos existentes**, ya que, al solicitar por cualquier acción dichas situaciones, generaría que se actualizará una causa para la ejecución del convenio, evidenciándose que **se limitaría a la parte demandada a solicitar alguna aclaración, rectificación o liberación de la deuda, vulnerando**

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

el derecho de la parte demandada a la tutela judicial efectiva de conformidad con el numeral 17 constitucional.

De igual manera, puede existir el supuesto que la parte demandada ante algún trato inapropiado por parte de la parte actora, quiera intentar presentar una queja contra sus apoderados, accionistas, representantes, asesores o cualquier trabajador de la institución bancaria, viéndose limitada la parte demandada de ejercitar alguna acción contra la parte actora por un trato con falta de diligencia, derivado que la interposición de cualquier acción actualizaría una causa para la ejecución del convenio, evidenciándose que **se sometería a la parte demandada a tolerar cualquier comportamiento, de cualquier representante de la parte actora, vulnerando el derecho de la parte demandada a recibir un trato digno y acorde a sus derechos humanos**, de conformidad con el numeral 1 constitucional.

Por ello, se estima que el inciso **i)** de la **cláusula décima séptima** del convenio presentado **no puede aprobarse**, derivado que, las partes pueden convenir cualquier causa de incumplimiento que origine la ejecución del convenio, sin embargo, las mismas tienen que estar **objetivamente** justificadas y no pueden **limitar los derechos fundamentales de la parte demandada**.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Registro digital: 2021551 Instancia: Primera Sala
Décima Época Materias(s): Constitucional Tesis:
1a./J. 8/2020 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario
Judicial de la Federación. Libro 74, Enero de 2020,
Tomo I, página 589 **Tipo: Jurisprudencia**

TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA. DIFERENCIAS ENTRE EL DERECHO A RECURRIR UN FALLO ANTE UNA INSTANCIA SUPERIOR Y EL DE ACCEDER A UN RECURSO ADECUADO Y EFECTIVO.

Si bien los derechos mencionados giran en torno al derecho fundamental de tutela jurisdiccional efectiva contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe tenerse presente que dichas prerrogativas son autónomas, con dimensiones y alcances propios que exigen desarrollos interpretativos individualizados que abonen en el entendimiento y configuración del núcleo esencial de cada derecho. Ahora bien, en cuanto al juicio de amparo, la Corte Interamericana ha establecido que éste se encuentra en el ámbito del artículo 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, "Pacto de San José", reconociéndolo, por su naturaleza, como el procedimiento judicial sencillo y breve que tiene por objeto la tutela de todos los derechos reconocidos por la Constitución y la Convención citada; el mismo Tribunal Interamericano precisó que el recurso consagrado

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

en el aludido artículo 25 no es el recurso de apelación, el cual está previsto, en el artículo 8.2 h), del mismo tratado. Esta diferencia entre el derecho a la protección judicial y el derecho a la revisión, es de suma relevancia para entender cuándo se está en presencia del derecho a recurrir un fallo ante una instancia superior, en respeto al derecho al debido proceso, y cuándo se está ante la exigencia del derecho a un recurso que ampare derechos fundamentales de fuente nacional o convencional, por tanto, el juicio de amparo debe considerarse como un medio de defensa diseñado para proteger los derechos consagrados en la Constitución y la Convención Americana, y no como un mecanismo de segunda instancia, esto es, un recurso que sirve de margen para la revisión de una decisión en el marco de un proceso.

Registro digital: 200234 Instancia: Pleno Novena
Época Materias(s): Constitucional, Común Tesis: P./J.
47/9 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Diciembre de 1995, página 133
Tipo: Jurisprudencia

FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.

La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Estas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado.

En esa tesitura, considerando que las partes intervinieron en el convenio transcrito en líneas que anteceden, lo ratificaron y solicitaron su aprobación, del cual se desprende que quedó manifestada la voluntad de las partes, misma que es ley suprema en los convenios, sin

que se advierta que las cláusulas que lo conforman fueran contra el derecho o la moral **con excepción de lo antes expuesto**, consecuentemente, **SE APRUEBA Y HOMOLOGA PARCIALMENTE SIN PERJUICIO DE DERECHOS DE TERCEROS EL CONVENIO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES**, el cual consta en escrito de cuenta **3085** fechado el *veinticinco de abril de dos mil veintidós*, con excepción de los incisos **h) e i)** de la **cláusula décima séptima** del convenio aludido, **debiendo estar y pasar por el con efectos de autoridad de COSA JUZGADA**, dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por el en todo lugar y momento, por ende:

No se aprueban los incisos **h) e i)** de la **cláusula décima séptima** del convenio presentado y descrito con antelación.

Sirve de apoyo a la aprobación del convenio celebrado el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 920536 Instancia:
Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:
Apéndice (actualización 2001) Tomo IV, Civil,
Jurisprudencia SCJN Materia(s): Civil Tesis: 88 Página:
109

TRANSACCIÓN, CONTRATO DE. TIENE CALIDAD DE COSA JUZGADA Y ES PROCEDENTE SU EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO.-

El artículo 2944 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que por transacción debe entenderse el contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura; por su parte, el diverso artículo 2953 del referido Código Civil previene que la transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Ahora bien, al ser esencial que este tipo de contrato sea bilateral, como consecuencia necesaria de la reciprocidad de concesiones que se hacen las partes, lo que supone la existencia o incertidumbre de un derecho dudoso, de un derecho discutido o susceptible de serlo, y que origine obligaciones de dar, hacer o no hacer que correlativamente se imponen los contratantes, pues precisamente su objeto es el de realizar un fin de comprobación jurídica, esto es, de establecer la certeza en el alcance, naturaleza, cuantía, validez y exigibilidad de derechos, cuando se celebra, las personas que en dicho contrato intervienen están obligadas a lo expresamente pactado. Es por lo anterior que lo establecido en los artículos 500 y 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando previenen, el primero, que la vía de apremio procede a instancia de parte cuando se trate de la ejecución de una sentencia y, el segundo, que todo lo dispuesto en relación con la sentencia comprende los convenios judiciales y las

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 189/2021



PODER JUDICIAL

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

transacciones, las cuales deberán ser de aquellas que ponen fin a una controversia presente o previenen una futura, controversia que forzosa y necesariamente debe existir, es aplicable al contrato de transacción, pues reúne las condiciones apuntadas, y ante ello es claro que puede exigirse su cumplimiento en la vía de apremio.

V.- EJECUTORIA. Ahora bien, en términos de la fracción III del artículo 512 del Código Procesal Civil vigente del Estado, que refiere que, las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de Ley, son entre otras aquellas que homologuen convenios o decisiones de las partes.

En el caso, en virtud, que la presente resolución **homologa el convenio celebrado** por el ***** por conducto de su apoderado legal y *****, en consecuencia, se declara que la presente sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

VI.- NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE DETERMINACIÓN.- En cumplimiento a la cláusula **vigésima segunda** del convenio aprobado, **notifíquese** la presente determinación a ***** en el domicilio señalado en dicha estipulación.

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO. Se aprueba y homologa **parcialmente** sin perjuicio de derechos de terceros el convenio celebrado entre las partes, el cual consta en escrito de cuenta **3085** fechado el **veinticinco de abril de dos mil veintidós**, con excepción de los incisos **h) e i)** de la **cláusula décima séptima** del convenio aludido, **debiendo estar y pasar por el con efectos de autoridad de COSA JUZGADA**, dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por el en todo lugar y momento.

TERCERO.- No se aprueban los incisos **h) e i)** de la **cláusula décima séptima** del convenio presentado y descrito con antelación.

CUARTO.- En virtud, que la presente resolución **homologa el convenio** celebrado por el ***** por conducto de su apoderado legal y *****, en consecuencia, se declara que la presente sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

QUINTO.- En cumplimiento a la cláusula **vigésima segunda** del convenio aprobado, **notifíquese** la presente determinación a ***** en el domicilio señalado en dicha estipulación.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

ASI, lo resolvió en definitiva y firma la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada LAURA GALVÁN SALGADO**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada Miroslava Ibarra Lievanos**, con quien actúa y da fe.

En el **"BOLETÍN JUDICIAL"** número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2022 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**