



**Jiutepec, Morelos a veintidós de agosto de dos mil**

**PODER JUDICIAL veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **38/2022**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, y;

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el día quince de febrero de dos mil veintidós, el Licenciado **\*\*\*\*\*** en su carácter de apoderado legal del "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, demando en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, las prestaciones a que hacen referencia y manifestó los hechos que se desprenden del libelo inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, anexo los documentos relativos a la personalidad y base de la acción, invoco los preceptos legales que consideraron aplicables al caso y ofreció pruebas.

2.- Por auto de fecha uno de marzo de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 1412, suscrito por el Apoderado Legal de la parte actora por medio del cual y previa certificación secretarial, se le tuvo por subsanada la prevención que recayó a su demanda, por lo que se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, toda vez que el crédito que se reclama consta en la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y el registro de las mismas, asimismo, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada con las copias simples exhibidas de la demanda, sus anexos y cédula hipotecaria, para que dentro del plazo de cinco días contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra;

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

requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deban considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca; y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; de igual forma se le requirió para que al momento de contestar la demanda señalará domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efecto por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado; así mismo se ordenó girar oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para el efecto de inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; se designó como perito valuador por esta autoridad judicial a \*\*\*\*\*, así como se requirió a las partes contendientes para que nombraran perito de su parte con el apercibimiento que en caso omiso se les tendría por conformes con el que emitiera el perito designado por este juzgado; se hizo saber a las partes que el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, cuenta con el INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL PODER JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS "IJAPJ"; se tuvo por señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos que se indicó y por autorizados para los mismos términos a las personas mencionadas en el escrito de demanda.

3.- Por oficio número 626, de fecha once de marzo de dos mil veintidós, se mandó inscribir la cedula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. Y por oficio registrado con número 6048, suscrito por la Directora Jurídica del citado instituto informo sobre la inscripción de la cedula hipotecaria girada por esta autoridad judicial.

4.- Por cedula de notificación personal de fecha ocho de junio de dos mil veintidós, el Actuario adscrito emplazo y corrió traslado al demandado \*\*\*\*\* para que compareciera al juicio entablado en su contra.

5.- En acuerdo del veintiuno de junio de dos mil veintidós, se dio



**PODER JUDICIAL**

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

cuenta con el escrito número 6128, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual y haciendo una revisión del emplazamiento realizado al demandado \*\*\*\*\* se advirtió que el mismo no fue realizado en los lineamientos legales que señala el ordinal 131 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y por tanto, se dejó sin efecto el mismo y se ordenó al Actuario adscrito realizar nuevamente dicho emplazamiento en términos de la citada disposición legal.

6.- Por escrito presentado el ocho de agosto de dos mil veintidós, registrado con número de cuenta 7406, suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la parte actora, por medio del cual exhibió CONVENIO JUDICIAL celebrado entre su representada y el demandado \*\*\*\*\*, para efecto de dar por concluida la presente instancia; mismo que fue ratificado por los suscriptores el diez de agosto de año en cita, ratificándolo en todas y cada una de sus parte y reconociendo las firmas que lo calzan por haberlas puesto de su puño y letra.

7.- En proveído dictado en fecha quince de agosto de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito registrado con número de cuenta 7406, al que adjunto convenio judicial celebrado entre las partes contendientes mismo que habiendo sido ratificado ante la presencia judicial y por permitirlo el estado procesal de los autos se citó a las partes para resolver respecto a la aprobación del citado convenio, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

**I.- ESTUDIO DE LA COMPETENCIA y LA VÍA.** Se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece:

*"...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."*

Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su

fracción III señala:

*"Es órgano judicial competente por razón del territorio: "...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles..."*; en consecuencia y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, es identificado como: \*\*\*\*\*; por tanto, se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez que, tratándose de juicios sobre el pago de crédito con garantía hipotecaria, éstos se ventilarán en la vía Especial Hipotecaria, tal y como lo establece el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, asimismo el crédito consta en escritura debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos.

**II.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN.** A continuación, se procede a examinar la representación del apoderado legal y la legitimación de la parte actora "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: *"...Habrán 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..."*.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene



**PODER JUDICIAL**

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

aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Bajo esa tesitura, debe decirse que la representación ejercida por el Licenciado \*\*\*\*\*, apoderado legal de la parte actora, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* del libro 1764, de fecha ocho de abril de dos mil trece, pasado ante la fe del Notario Público número Cuarenta y cuatro, con residencia en Huixquilucan, Estado de México, el cual contiene entre otros actos jurídicos el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga el **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a través de su Apoderado Legal, a favor, entre otros, del mencionado profesionista.

Ahora bien, para acreditar la legitimación de la parte actora, se anexo a la demanda, el Primer Testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, volumen 11,059, página 227, de fecha veintinueve de abril de dos mil **dieciséis**, pasada ante la fe del Notario número DOS y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* con fecha de registro cuatro de mayo de dos mil dieciséis; la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado por **"BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte el ciudadano \*\*\*\*\* con su carácter de ACREDITADO y/o garante hipotecario; respecto del crédito hipotecario por la cantidad de \$4'095,000.00 (CUATRO MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M. N.) constituyendo garantía hipotecaria sobre el bien inmueble identificado como: Villa número DOS, del Régimen de propiedad en

condominio horizontal denominado "CLUSTER 9", formalizado sobre el lote número CIENTO CUARENTA Y OCHO, habitacional, de la manzana TREINTA, del Conjunto urbano denominado "PARAISO CONUNTRY CLUB", constituido sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\*.

Documentales públicas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva de las partes en la presente contienda, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan el apoderado legal que comparece en representación de "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**; y el derecho e interés jurídico de éste para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y la pasiva de la parte demandada \*\*\*\*\* , para oponer defensas y excepciones, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

Corroboro lo anterior la Tesis Jurisprudencial: I.11o.C. J/1, Página: 2066. Novena Época. Registro: 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia: Civil, que es del tenor literal siguiente:

**"LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez. Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez. Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras. Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera. Amparo



**PODER JUDICIAL**

EXP. N° 38/2022-2  
Banco Mercantil del Norte BANORTE  
VS  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Sentencia Definitiva**

*directo 776/2007. Recuperfín Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama."*

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

**III.-** Antes de entrar al estudio de la aprobación del convenio judicial celebrado entre las partes contendientes, es preciso señalar que por auto del veintiuno de junio de dos mil veintidós, haciendo una revisión del emplazamiento realizado al demandado \*\*\*\*\* el ocho de junio de dos mil veintidós, se advirtió que el mismo no fue realizado bajo los lineamientos legales que señala el ordinal 131 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y por tanto, se dejó sin efecto el mismo y se ordenó al Actuario adscrito realizar nuevamente dicho emplazamiento en términos de la citada disposición legal, sin embargo de autos se advierte que no se realizó el mismo, pues con escrito presentado el ocho de agosto de dos mil veintidós, registrado con número de cuenta 7406, suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la parte actora y **por el citado demandado**, por medio del cual **exhibieron CONVENIO JUDICIAL celebrado por ambas partes**, para efecto de dar por concluida la presente instancia; mismo que fue ratificado ante la presencia judicial por los suscriptores el diez de agosto de año en cita, ratificándolo en todas y cada una de sus parte y reconociendo las firmas que lo calzan por haberlas puesto de su puño y letra.

En este contexto, debe puntualizarse que **si bien es cierto**, la falta de emplazamiento constituye una violación de las formalidades esenciales del procedimiento y, por ende, de los artículos 14 y 16 constitucionales, entendido éste como la diligencia que practica el actuario judicial para el efecto de hacer del pleno conocimiento de los demandados el juicio que se entabló en su contra, cierto es también, que en virtud del convenio judicial exhibido en la presente instancia, se cumplió con el propósito primordial, que es el de respetar la garantía de audiencia, haciéndole sabedor a la parte demandada del procedimiento iniciado en su contra, para que con la debida anticipación la parte demandada **tenga** conocimiento real y formal de que ha sido demandado y que se instauró en su contra un procedimiento judicial y toda vez que el demandado

\*\*\*\*\* , compareció primeramente con la presentación del escrito con número de registro 7406, por medio del cual las partes exhibieron el convenio judicial, para posteriormente el diez de agosto del año que transcurre ante la presencia judicial ratifico en todas y cada una de sus partes el citado convenio, reconociendo como suya la firma que lo calza; ergo, al haber adolecido de emplazamiento queda este convalidado con el convenio judicial exhibido, así como la ratificación del mismo ante la presencia judicial, pues al comparecer al juicio se satisface el fin primordial que persigue el llamado judicial (emplazamiento).

Sirve de apoyo a lo expuesto el siguiente criterio federal:

*“Registro digital: 168697. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 44/2008. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Octubre de 2008, página 126. Tipo: Jurisprudencia.*

**CONTRATO DE TRANSACCIÓN RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y AJUSTADO A DERECHO. CUANDO SE EXHIBE PARA DAR POR TERMINADO EL JUICIO, ES INNECESARIO EMPLAZAR A LA PARTE DEMANDADA PARA QUE EL JUEZ PUEDA APROBARLO.**

*Si bien es cierto que el emplazamiento es una formalidad esencial del procedimiento que debe satisfacerse para otorgar a los demandados una adecuada oportunidad de defensa, también lo es que cuando después de promovida la demanda y antes del emplazamiento, las partes celebran un contrato de transacción y lo ratifican ante notario público para dar por disipadas sus controversias, es innecesario emplazar a la parte demandada para que el Juez pueda aprobarlo si aquél se encuentra ajustado a derecho y es exhibido por la actora. Ello es así, pues al suscribir el contrato de transacción el demandado conoce: 1) que ha sido instaurado un juicio en su contra y quién lo promovió, 2) cuáles son las pretensiones del actor, es decir, el contenido de la demanda, y 3) que tiene la oportunidad de defenderse para hacer valer sus derechos; tanto, que precisamente negocia en favor de sus intereses mediante concesiones recíprocas con el actor, a efecto de llegar a un arreglo y dar por terminado el juicio, con lo cual se cumplen los fines del emplazamiento y, en consecuencia, se respeta la garantía de audiencia contenida en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

*Contradicción de tesis 133/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Décimo Primero en Materia Civil del Primer Circuito y Tercero en Materia Civil del Tercer Circuito. 2 de abril de 2008. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Tesis de jurisprudencia 44/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha nueve de abril de dos mil ocho.”*

**IV.-** No habiendo cuestión incidental y de otra índole se procede al estudio del convenio judicial celebrado entre las partes contendientes. Mediante escrito registrado con número de cuenta 7406, suscrito por Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la parte actora y por \*\*\*\*\* como demandado, exhibieron convenio de



**PODER JUDICIAL**

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

**transacción judicial sobre reconocimiento de adeudo y forma de pago** para efecto de dar por terminado el presente juicio, mismo que en comparecencia ante este juzgado el diez de agosto de dos mil veintidós, las partes suscriptoras ratificaron en todas y cada una de sus partes el convenio exhibido, reconociendo como suyas las firmas que aparecen estampadas en el mismo.

Para efectos de analizar el convenio judicial celebrado entre las partes, se realizan las siguientes precisiones jurídicas. Establece el artículo 1668 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que: *"...El convenio es el acuerdo de dos o más personas, para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones"*. Por su parte, el artículo 2427 del mismo ordenamiento legal, señala que: *"...La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura..."*. Asimismo, el artículo 2436 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone que: *"...La transacción que termina una controversia judicial tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada..."*.

Así el artículo 510 del Código Procesal Civil, establece que: *"...Formas de solución a las controversias distintas del proceso. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos: "...III.- Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada..."*.

De conformidad con los preceptos legales que se han reseñado se advierte que analizado que es el convenio judicial exhibido y ratificado por las partes, ante éste Juzgado el día diez de agosto de dos mil veintidós, mismo que se da íntegramente reproducido como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones (visible a fojas 219 a 243 del expediente génesis), registrado con número de cuenta 7406, el cual fue ratificado por sus suscriptores ante la presencia judicial en

comparecencia, apreciándose que su clausulado guarda estrecha relación con todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, así como acordes con el Contrato Hipotecario base de la acción, con la sola intención de dar por finalizada la presente controversia judicial.

Como ya se apuntó, el ordinal 1668 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos; en este contexto legal, resulta que las partes contendientes pueden llegar al acuerdo de voluntades para poner fin al fondo del litigio incoado, **teniendo como límite, que dicho acuerdo no sea contrario a las disposiciones legales establecidas**, ni a la moral.

En esas condiciones y toda vez que en el convenio judicial aludido, ha quedado expresamente manifestada la voluntad de ambas partes contendientes, para celebrar convenio y dar por concluido el juicio especial hipotecario que ahora nos ocupa; voluntad de las partes que se exterioriza de manera libre, exenta de error, violencia, dolo o mala fe, como se puede corroborar con su ratificación efectuada mediante comparecencia ante este Órgano Jurisdiccional el día diez de agosto de dos mil veintidós.

En ese sentido, desprendiéndose que es voluntad de las partes sujetarse al mismo, y toda vez que no contiene cláusulas contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni a derecho, considerando la suscrita juzgadora que el convenio pactado por las partes contendientes, se encuentra en congruencia con las pretensiones reclamadas y materia de la Litis, esto de conformidad con lo previsto por el artículo 105 del Código Procesal Civil que reza: *"Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate..."*; precepto legal del que se infiere la obligación del Juzgador de decidir controversias que se sometan a su conocimiento, tomando en cuenta todos y cada uno de los argumentos aducidos tanto en la demanda, como en aquellos en que se sustente la contestación a ésta y demás pretensiones hechas valer oportunamente



**PODER JUDICIAL**

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

en el pleito, de tal suerte que condene o absuelva al demandado, resolviendo todos y cada uno de los puntos litigiosos materia del debate; en tales circunstancias advirtiéndose que el convenio anterior no contiene cláusulas contrarias al derecho, la moral y las buenas costumbres, por tanto, se aprueba en forma definitiva en todas y cada una de sus partes, obligando a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo, lugar y circunstancias, como si se tratara de sentencia debidamente ejecutoriada y en caso de incumplimiento del mismo se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa; ésta Juzgadora con las facultades que le otorga la ley de la materia, considera oportuno **aprobar el convenio de transacción judicial sobre reconocimiento de adeudo y forma de pago**, puesto a su consideración por advertirse que cumple con los elementos esenciales y de validez que exige la Ley Adjetiva Civil para la celebración de los actos jurídicos.

Por lo tanto, se aprueba en todas y cada una de sus partes el **citado** convenio judicial celebrado por la parte actora "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**" **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** por conducto de su Apoderado Legal Licenciado \*\*\*\*\*y el demandado \*\*\*\*\*; dando con ello por finiquitado el presente juicio, elevándolo a la categoría de cosa juzgada, obligándolos a pasar y estar a su contenido como una resolución debidamente ejecutoriada, conforme a lo dispuesto por el artículo 510 fracción III de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, **obligando a los suscriptores a esta y pasar por su contenido, en todo tiempo, lugar y circunstancias** y en caso de incumplimiento se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis Jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: IV, noviembre de 1996, tesis: XVII.2o.10 C, Página: 418, que reza:

**"CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCIÓN. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA.** Si el artículo 2843 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, establece los casos en que las transacciones resultan ser nulas, lógico es que la transacción o convenio judicial, necesariamente debe ser aprobado por el Juez del proceso, ya que dicho Juez puede y debe advertir si la transacción o convenio judicial sometido a su aprobación, se encuentra o no prohibido por la ley; si dicho convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si las partes contratantes

*tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc., requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial”.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1668, 2427, 2436 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; 504, 505, 506, 510 fracción III, del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

## **RESUELVE**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.- Se aprueba en sus términos el convenio de transacción judicial sobre reconocimiento de adeudo y forma de pago** celebrado por la parte actora **“BANCO MERCANTIL DEL NORTE” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\*y el demandado \*\*\*\*\*, exhibido y ratificado ante la presencia judicial el día diez de agosto de dos mil veintidós, ya que se aprecia que su clausulado guarda estrecha relación con todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, con la sola intención de dar por finalizada la presente controversia judicial; cuyo contenido en este apartado se tiene como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias por no contener cláusulas contrarias a la moral, al derecho, o a las buenas costumbres. Obligando a los suscriptores a estar y pasar por sus contenidos, en todo tiempo, lugar y circunstancias, elevándose dicho convenio a la categoría de una resolución ejecutoriada con autoridad de cosa juzgada, y en caso de incumplimiento a cualquiera de sus cláusulas en los términos pactados por las partes, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, con quien actúa y da fe.



**PODER JUDICIAL**

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

EXP. N° 38/2022-2  
Banco Mercantil del Norte BANORTE  
vs  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Sentencia Definitiva**