



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a dieciocho de enero de dos mil veintidós.

V i s t o s para resolver en definitiva los autos del expediente **103/2021**, relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, respecto de la **aprobación de convenio judicial**, celebrado por el Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], parte demandada, radicado en la Primera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Por escrito **145**, presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, el **veintidós de abril de dos mil veintiuno**, folio **331** compareció el Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, demandando de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la **vía Especial Hipotecaria** las siguientes pretensiones:

A) *“Que por Sentencia Definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y al hoy demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que se hizo constar en escritura pública número [REDACTED] [REDACTED] de fecha catorce de*

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

mayo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del **LICENCIADO** [REDACTED], Notario Público Titular de la Notaria pública número SIETE de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos. Contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario [REDACTED] de fecha 07 de agosto de 2019; Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente como **ANEXO 2**; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Séptima del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

B) El pago de la cantidad de **\$4,916,465.47 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIÉS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 47/100 M.N.)**, por concepto de Saldo de Capital Vencido del crédito otorgado por mi poderdante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante desde el día 03 de noviembre de 2020, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los vencimientos de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto a capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2 (COVID-19), solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; acreditado por el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, **C.P.** [REDACTED], con número de cedula profesional [REDACTED], debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Estado de cuenta que en original acompaño a la presente como **ANEXO 3**; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor.

C) El pago de la cantidad de **\$ 320, 118.39 (TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS 39/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados del día 03 de noviembre de 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los vencimientos de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto a capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2 (COVID-19), solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.



PODER JUDICIAL

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

D) El pago de la cantidad de **\$ 1, 250.00 (UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISION POR AUTORIZACION DE CREDITO DIFERIDA**, generados del día 03 de noviembre de 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los vencimientos de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto a capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2 (COVID-19), solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E) El pago de la cantidad de **\$ 1, 975.62 (UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 62/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados del día 04 de enero de 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las comisiones que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los vencimientos de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto a capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2 (COVID-19), solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F) El pago de la cantidad de **\$ 9, 942.31 (NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 31/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN PRIMAS DE SEGURO** generados del 03 de noviembre de 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los vencimientos de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto a capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2 (COVID-19), solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer

Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

G) El pago de la cantidad de \$ **857.19 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 19/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIONES POR COBRANZA** generados del 04 de enero de 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los vencimientos de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto a capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2 (COVID-19), solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020;

H) prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

I) Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA QUINTA** del contrato Base de la Acción, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

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

2.- En veintisiete de abril de dos mil veintiuno

se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; asimismo se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda interpuesta en su contra y opusieran las defensas y excepciones que hicieran valer, asimismo se les requirió un plazo de **tres días** para que al momento de emplazarlo indicara su deseo de contraer o no la obligación de depositario judicial, así como para que señalaran domicilio donde oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este juzgado, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les notificaran por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos. Por lo que se requirió a las partes contendientes a efecto de que designaran peri



PODER JUDICIAL

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

valuador de su parte, si a su derecho conviniera, designando este juzgado como perito valuador al Ingeniero [REDACTED].

3.- El **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, se emplazó por comparecencia a la parte demandada [REDACTED].

4.- Mediante escrito **9312** las partes contendientes exhibieron convenio para dar por terminada la contienda judicial, ordenándose su ratificación el **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno**.

5.- El **once de enero de dos mil veintidós**, mediante comparecencia las partes contendientes ratificaron ante la presencia judicial el convenio exhibido mediante escrito **9312**, solicitando se turnara a resolver. En consecuencia, se turnaron los autos a resolver en definitiva; lo que se hace, al tenor siguiente,

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

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es **competente** para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad en lo dispuesto por los artículos **18, 23, 29, 30 y 34 fracción III** y demás relativos del Código Procesal Civil del Estado en vigor. En efecto, el artículo **18** del Código Procesal Civil en vigor, establece lo siguiente:

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

Por su parte, el ordinal **34 fracción II** del ordenamiento legal antes invocado, estipula:

“...Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas...”

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del documento base de la acción contenido en la escritura pública [REDACTED], [REDACTED] de **catorce de mayo de dos mil diecinueve**, pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Notario Público Titular de la Notaria pública **Siete** de esta Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se hizo constar entre otro diverso acto jurídico, **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado**, que celebro por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de sus representantes Licenciadas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y por otra parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **“Acreditado”**, y/o **“Garante Hipotecario”**, inscrito en el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** Folio Electrónico Inmobiliario [REDACTED]*, de **siete de agosto de dos mil diecinueve**, con la hipoteca expresa, que se constituyó sobre el siguiente bien inmueble: fracción **“A”**, resultante de la división a la fusión de la fracción **“B”**, lote **ocho** y lote **nueve**, todos del lote **diez**, de la manzana **diez “B”**, de la sección Cuauhtémoc, número **uno**, de la calle [REDACTED] [REDACTED], de la colonia [REDACTED] [REDACTED], Cuernavaca, Morelos. Con superficie de **seiscientos sesenta y cinco** metros



PODER JUDICIAL

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

cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte.-** en un tramo de **dieciocho** metros **cuarenta** centímetros, con propiedad privada y posteriormente de manera continua en **dos** tramos de **cuarenta y cuatro** centímetros y **siete** metros **sesenta y tres** centímetros con avenida [REDACTED]. **Al Sur.-** en **veintiséis** metros **dieciocho** centímetros con propiedad privada. **Al Oriente.-** en **once** metros, **cuatro** centímetros, **cincuenta** centímetros y **diecinueve** metros **sesenta y cuatro** centímetros con fracción "B" del predio del que se divide; y. **Al Poniente.-** en **diecinueve** metros **noventa y dos** centímetros, con calle [REDACTED]. Con clave catastral [REDACTED].

Prueba a la cual, **se le concede valor probatorio de documental pública**, en virtud de que reúne los requisitos previstos por el ordinal 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la misma fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones, y no se encuentra desvirtuada en su contenido y forma; y de la que se desprende de las **cláusulas comunes o no financieras vigésima octava** menciona que ambas partes manifestaron su voluntad en el sentido de que para la interpretación y cumplimiento del contrato, se sometían expresamente a elección de la jurisdicción y competencia de los Tribunales competentes de la Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco, o los Tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble, renunciando expresamente a la Jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio pudiera corresponder. Por consiguiente, se le **concede eficacia**

probatoria en términos del numeral 490 del mismo cuerpo de leyes, para acreditar que este Juzgado es competente para conocer del presente asunto, ya que se actualiza el supuesto que contempla dicha cláusula. Sirven de apoyo a lo anterior, los criterios sustentados, el primero de ellos, por el Tribunal Colegiado en materia del Trabajo del Segundo Circuito, visible en la página 2320, Tomo XXVIII, Octubre de 2008, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época; y el segundo de los mencionados, por la Segunda Sala de nuestro más Alto Tribunal, publicada en la página 381 del Tomo XXIX, en el Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a la Quinta Época, cuyos rubros y textos literalmente refieren:

“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retrarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo”.

Sirve de base a lo anteriormente expuesto, el siguiente criterio:

“DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE.

Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en



PODER JUDICIAL

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

esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio.”¹

Continuando con la sistemática establecida por los artículos 105² y 106³ del Código Procesal Civil en vigor, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; en virtud de que la vía es un presupuesto procesal, de manera oficiosa es menester entrar a su estudio, aun cuando no la hayan impugnado, 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, ya que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17**, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

¹ Novena Época Reg. 168143 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta T. XXIX Ene/2009 Común Tesis VI.2o.C.289 K Pág. 2689

² ARTÍCULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. 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. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

³ ARTÍCULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes y disposiciones de carácter adjetivo 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, 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. Luego entonces, la juzgadora con plenitud de jurisdicción, 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, aún y cuando no la hubieran impugnado previamente; así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía⁴ elegida es la correcta**, a criterio de esta autoridad es la procedente, atento a lo dispuesto por los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, los cuales a la letra dicen:

“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por

⁴ En estricta observancia con las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



PODER JUDICIAL

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

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

"...Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I. Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II. Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III. Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad..."

Hipótesis normativa que se actualiza en el particular, por ende, la vía elegida por la parte actora es la correcta. Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del escrito inicial de demanda, la pretensión principal del compareciente obedece al vencimiento anticipado del crédito hipotecario. Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues 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.

Efectuado el análisis al documento base, documental con pleno valor probatorio en términos de lo consignado por el artículo 491 del Código Procesal Civil en vigor aplicable al presente asunto, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama por haber celebrado el contrato referido con la parte demandada, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual deriva su pretensión.

Documental que no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, conforme lo señala el artículo 450, del Código Procesal Civil en vigor, por ello, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual se demuestra la relación contractual existente, y las obligaciones que contrajeron las parte en el mismo, Documental privada, a la cual en términos de lo consignado por los artículos 436, 442, 490 y 493, se le otorga valor de convicción, una vez apreciada en conciencia, analizada y valorada en lo individual atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y así conformada la sana crítica, encontrándose la misma adminiculada con las documentales públicas así también exhibidas por su oferente, al haberse exhibido en copia debidamente certificada. Aplicable en la anterior valoración la tesis jurisprudencial del texto y rubro de la literalidad siguiente:

“PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA (LEGISLACIÓN DE GUANAJUATO). *El artículo 214 de la ley procesal del Estado de Guanajuato no establece otra cosa que la unidad en la prueba documental privada, pues contiene una regla formal para la estimación de dicha prueba, y no es precisamente fundándose en él, como debe discutirse la procedencia de la acción, sino que por medio de las excepciones es como ha de combatirse si las pretensiones del actor deben o no tutelarse por las autoridades investidas con jurisdicción.”*⁵

“JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996). *Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que se tratará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Asimismo, los mencionados dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento*

⁵ Quinta Época Reg. 355079 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXIII Común Pág. 3225



PODER JUDICIAL

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

hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil; y, b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio especial hipotecario es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo 462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta.”⁶

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto refieren:

“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

⁶ Novena Época Reg. 188189 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV Dic/2001 Civil Tesis 1a./J. 80/2001 Pág. 24

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...”

II. Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** preinsertos del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

“...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...”

Al respecto, el ordinal **179** del Código Adjetivo Civil en vigor, establece:

“...Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario...”

En efecto, el dispositivo **191** del precepto legal en cita, establece:

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

Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un



PODER JUDICIAL

derecho que realmente le corresponde.

En este sentido, esta autoridad judicial considera que la legitimación activa en el proceso, quedó plenamente acreditada en el presente juicio, ello en virtud de que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en un proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, al comparecer dicha persona moral por conducto de su Apoderado Legal Licenciado [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de, tomando en cuenta lo que establece el artículo **180** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente dice:

"...Tienen capacidad para comparecer en juicio: ...II.- Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;..."

Acreditando su personalidad mediante escritura pública número [REDACTED], de **ocho de abril de dos mil trece**, pasada ante la fe del **Licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier** Notario Público Titular de la Notaria publica número **Cuarenta y cuatro** de Huixquilucan, Estado de México, que contiene el poder general que otorga la parte actora persona moral denominada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** a favor entre otros de Licenciado [REDACTED] para actuar en el presente procedimiento, generando la presunción que el poder

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

no se encuentra revocado, **pues no existe presunción que diga lo contrario; justificándose así, la representación con que se ostenta** el licenciado [REDACTED], para comparecer a juicio, **en representación** de la persona moral referida, justificándose de ésta manera la **legitimación activa ad procesum**. Prueba a la cual, **se le concede valor probatorio de documental pública**, en virtud de que reúne los requisitos previstos por el Ordinal 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la misma fue expedida por una autoridad pública en ejercicio de sus funciones, y no se encuentra desvirtuada en su contenido y forma.

Las anteriores probanzas debidamente adminiculadas con el estado de cuenta certificado con cifras al **tres de marzo de dos mil veintiuno** por el C.P. [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED], contador facultado por la institución, del que se advierte el desglose del adeudo del crédito con adeudo total de **\$5´250,608.98 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL SEICIENTOS OCHO PESOS 98/100 M.N.)** Apoya lo anterior, el criterio jurisprudencial siguiente:

“DEMANDA. ESTUDIO INTEGRAL PARA DESENTRAÑAR LA CAUSA DE PEDIR. *La demanda debe analizarse de manera íntegra, asumiendo como un todo los capítulos de prestaciones y de hechos, así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. De esta manera, si la parte demandada opuso excepciones, e incluso reconvención, en función de esa causa de pedir, debe concluirse que no se le dejó en estado de indefensión y, por ende, el órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a resolver la litis realmente planteada; por tanto, los errores de cita de las fechas del contrato base de la acción, no deben ser obstáculo para resolver el fondo del asunto.*”⁷

“ESTADO DE CUENTA EMITIDO POR UNA

⁷ Novena Época Reg. 162385 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Fed. y su Gaceta Tomo XXXIII, Abr/2011 Civil Tesis I.3o.C.109 K Pág. 1299



PODER JUDICIAL

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

INSTITUCIÓN FINANCIERA. SU CONTENIDO DEBE REPUTARSE VERAZ Y EXACTO. *El documento denominado estado de cuenta que una institución financiera envía periódicamente a sus clientes, es un instrumento que define las obligaciones financieras adquiridas por los usuarios, cuyo contenido merece toda la credibilidad, pues mantiene la información respecto del crédito correspondiente. Se trata de documentos que deben reputarse veraces y exactos pues contienen toda la información que el cliente necesita saber para determinar su estado crediticio, información en la que confía plenamente y a partir de la cual establece su nivel de endeudamiento y la posibilidad de realizar los respectivos pagos.*⁸

"INTERESES, RECLAMACIÓN EN CANTIDAD LÍQUIDA DE. DEBE RESPALDARSE EN EL CONVENIO DE ADEUDO Y EN EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO. *Cuando el actor reclame intereses normales y moratorios en cantidad líquida, tales montos deben estar respaldados y ser congruentes con lo detallado por esos conceptos, tanto en el convenio de adeudo, como en los estados de cuenta certificados, pues de lo contrario, resultaría indebido despachar ejecución por las cantidades exigidas en la demanda de origen, porque con ello se permitiría exigir más prestaciones de las que legalmente pudieran corresponder.*⁹

"CONTRATO DE CRÉDITO. CUANDO OPERA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PLAZOS SUCESIVOS PACTADOS PARA EL PAGO DEL ADEUDO PRINCIPAL Y SUS ACCESORIOS, ES INEXIGIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN BAJO ESA MODALIDAD TEMPORAL. *En un contrato de crédito puede estipularse que ante el incumplimiento del deudor, el acreedor quedará facultado para dar por vencidos anticipadamente los plazos sucesivos pactados para el pago del adeudo principal y sus accesorios. En caso de que se ejerza esa prerrogativa, la obligación dejará de estar sujeta a la modalidad de plazos suspensivos y se convertirá en pura y simple, por lo que será inmediatamente exigible. En este contexto, no tiene cabida que el acreedor exija al deudor el pago de las amortizaciones periódicas, mensualidades, abonos o pagos parciales posteriores a la fecha del incumplimiento, pues esa forma de cumplir la obligación habrá quedado sin efectos, en virtud del vencimiento anticipado.*¹⁰

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO ACREEDORA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. SU VALOR PROBATORIO ES TASADO Y EN FUNCIÓN DE QUE ES UN ACTO UNITARIO. *Del texto del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, se advierte que el legislador le ha conferido al estado de cuenta certificado por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, junto con el contrato o póliza en que se hubiera hecho constar el crédito otorgado por una institución de crédito, el carácter de título ejecutivo, esto es, constituyen prueba*

⁸ Décima Época Reg. 2001911 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Jud. de la Fed. y su Gaceta L. XIII Oct/2012 T. 4 Civil Tesis I.3o.C.35 C (10a.) Pág. 2528

⁹ Novena Época Reg. 194558 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Feb/1999 Civil Tesis: XX.1o.174 C Pág. 512

¹⁰ Décima Época Reg. 2006443 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 6 May/2014 Tomo III Civil Tesis XXVII.3o.3 C (10a.) Pág. 1941

*preconstituida de la acción en un juicio ejecutivo mercantil. Para los restantes juicios donde se involucre a dicho estado de cuenta, como es el caso del especial hipotecario, hará fe, esto es, constituirá prueba plena, **de tal manera que el juzgador, salvo prueba en contrario, deberá confiar en su contenido**, lo cual implica que no es al juzgador a quien **le corresponde desvirtuar el contenido del estado de cuenta certificado**, el cual, por disposición expresa de la ley hace plena fe en el juicio de origen sino, **en todo caso, al demandado**. Así, la facultad otorgada por el referido artículo 68 obedece al impulso del tráfico mercantil mediante condiciones jurídicas que permiten la celeridad, seguridad y eficacia en las operaciones que propician el crédito y, por ende, la circulación de la riqueza; así como el volumen de dichas operaciones que puedan celebrar los bancos y los montos que los constituyen. De tal manera que el valor probatorio de dicho documento se construye y se destruye como un acto unitario, toda vez que es un medio de convicción que si bien es cierto fue elaborado por un especialista, también lo es que su elaboración se suscitó fuera del procedimiento y su control procesal por cuanto a su valor probatorio queda determinado por la ley, mas no así por el juzgador dentro de la litis. De ahí que su contenido no pueda ser valorado parcialmente como si fuera un dictamen pericial, ya que no se elaboró con motivo de una actividad procesal ni de un encargo judicial previo para ser considerado como un peritaje y que sea valorado libremente en juicio como tal, **sino que su valor probatorio se encuentra tasado por la ley** y se encuentra sujeto a los requisitos establecidos en ella como unidad. Por consiguiente, en caso de que dicho estado de cuenta adolezca de alguno de los requisitos marcados por la ley o se demuestre en juicio que alguno de los montos o rubros que lo integran sean erróneos, dicha circunstancia implica que carezca totalmente de valor probatorio.”¹¹*

(lo subrayado y en negrilla no son el texto original)

Documental que contiene información sobre saldos a cargo de la parte deudora, así como desgloses de la deuda necesarios para conocer el monto del adeudo, derivado del documento base de la acción consistente en: **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en primer lugar y grado** contenido en la escritura [REDACTED], volumen [REDACTED], pasada ante la fe del Titular del Notaria Público **Siete**, Licenciado [REDACTED], actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de **catorce de mayo de dos mil diecinueve**, que contiene como actos jurídicos, entre otros, **el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA**

¹¹ Novena Época Reg. 161627 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIV Jul/2011 Civil Tesis I.3o.C.981 C Pág. 2015



PODER JUDICIAL

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

MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE, por conducto de sus representantes Licenciadas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y por otra parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **"Acreditado"**, y/o **"Garante Hipotecario"**, otorgando en garantía hipotecaria el bien Inmueble identificado como: fracción **"A"**, resultante de la división a la fusión de la fracción **"B"**, lote **ocho** y lote **nueve**, todos del lote **diez**, de la manzana **diez "B"**, de la sección Cuauhtémoc, número **uno**, de la calle [REDACTED] [REDACTED], de la colonia [REDACTED] [REDACTED], Cuernavaca, Morelos, cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, documental con pleno valor probatorio en términos de lo consignado por el artículo 491 del Código Procesal Civil en vigor aplicable al presente asunto, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora, asimismo para acreditar que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la que aparece como deudor, por lo que al habersele demandado tiene la ineludible necesidad de defenderse, siendo así que la legitimación pasiva se encuentra debidamente acreditada en los presentes autos.

III. Toda vez de que con fecha **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno**, las partes contendientes Licenciado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y [REDACTED] [REDACTED]

██████████ ██████████, parte demandada, respectivamente, llegaron a un arreglo conciliatorio a efecto de dar por terminada la presente controversia.

En ese tenor, el dispositivo legal 510, fracción III, del Código adjetivo Civil de aplicación supletoria 1 Código de la materia, el cual es del tenor literal siguiente:

“ARTÍCULO 510.- 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: I.- ...; II.- ...: A. B. C. D. E. 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...”

Ordenamiento legal el antes preinserto que por razón de su contenido se encuentra vinculado al diverso dispositivo 590¹², del mismo ordenamiento legal en mención.

Por su parte el artículo 1668 del Código Civil para el Estado de Morelos, prevé:

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

De igual forma, el numeral 2427 del mismo ordenamiento establece:

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

También el ordinal 2436, del mismo ordenamiento legal, precisa:

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

¹² ARTÍCULO 590.- Conciliación propuesta por las propias partes. Por conciliación se entiende el arreglo amistoso a que pueden llegar, por iniciativa propia, las partes contendientes para dar fin al litigio incoado sin que necesariamente consista en una transacción. -El Juez debe, periódicamente, como lo previene el numeral 17, fracción II, de este Código, exhortar a las partes en cualquier tiempo del procedimiento judicial, a intentar una conciliación sobre el fondo del negocio. Si se concertare una reunión con ese propósito, el Juzgador debe oír las propuestas de los litigantes y procurar con atingencia su aproximación, de ser posible hasta alcanzar un convenio, que de inmediato revisará y autorizará, si es acorde con la Ley y la moral, elevándole a sentencia que producirá los efectos de cosa juzgada.



PODER JUDICIAL

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

En esos lineamientos, la transacción o convenio judicial, es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura, el cual tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Bajo ese contexto, el convenio celebrado por las partes en una controversia judicial, para dar por terminada ésta, haciéndose recíprocas concesiones, hace las veces de una sentencia ejecutoria, por ello asume el carácter de una resolución judicial y entonces representa ya no la simple voluntad de quienes lo formaron, sino la postura, criterio y decisión de la autoridad jurisdiccional, sobre el problema sometido a su conocimiento, con el rango de verdad legal, única e inmutable; por tal razón, para que el convenio exhibido en el presente asunto, alcance ese rango de sentencia ejecutoria, cosa juzgada o verdad legal, se requiere necesariamente de la aprobación mediante la actuación jurisdiccional del juez, ante quien se sigue la controversia que se quiere terminar.- Ahora bien, esa aprobación, no puede deducirse de la manifestación de la voluntad de las partes que formaron el convenio de estar y pasar por él en todo tiempo, ni considerarse implícita en la declaración judicial de tener por ratificado el convenio en cuestión, sino que la misma debe ser expresa, como una condición para alcanzar ese rango de verdad legal, tanto formal como materialmente, porque la naturaleza jurídica de esa aprobación conlleva la realización de actos de esa índole, por parte del juzgador ante quien se somete, como son, el análisis del convenio para

verificar que el mismo satisface los elementos reales, personales y formales que le son propios, además, que no contraviene ninguna disposición de orden público, así como, la decisión misma del juzgador de otorgarle al convenio la calidad de sentencia ejecutoria, lo cual no puede plasmarse, sino en forma escrita, de manera clara, precisa y congruente, es decir, expresamente, de acuerdo a las reglas adjetivas de índole legal, que regula los requisitos que deben satisfacer las resoluciones judiciales.

Sirve de apoyo, a lo anterior, el criterio con número de registro 200895, sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, visible en la Página 418, Tomo IV, Noviembre de 1996, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:

“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.”

Existiendo consentimiento de las partes¹³ intervinientes en el presente, y una vez solicitado conforme a derecho celebraron las partes el convenio

¹³ Partes procesales... Giuseppe Chiovenda: son partes en el proceso “aquel que pide en propio nombre (o en cuyo nombre se pide) la actuación de una voluntad de ley y aquél frente al cual esa declaración es pedida” (la idea de parte surge de la litis, por la relación procesal que la demanda origina y que, por tanto, no hay que buscar esa calidad ni fuera de la litis ni en la relación sustancial que puede ser objeto de la controversia.) Leo Rosenberg... partes son aquellas personas que solicitan y contra quienes se solicita en nombre propio la tutela jurídica, estatal, en particular la sentencia y la ejecución forzosa. Eduardo Pallares... partes en juicio los que figuran en relación procesal activa o pasivamente. El actor es parte desde el momento en que es admitida su demanda por el juez y el demandado lo es desde que se le emplaza en forma legal... Nada se prejuzga, por tanto, sobre la relación sustancial que puede vincular a tales sujetos y ser o no reconocida en la sentencia. Se trata de una figura sólo comprensible en función del proceso jurisdiccional, por lo que en caso de extinguirse éste, las partes habrán dejado también, de existir aunque la relación sustancial perviva. IGNACIO MEDINA LIMA



PODER JUDICIAL

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

correspondiente, en el cual textualmente manifestaron:

SE PRESENTA CONVENIO JUDICIAL, SOLICITANDO SU APROBACIÓN, ELEVÁNDOLO A LA CATEGORÍA DE SENTENCIA EJECUTORIADA

LIC. [REDACTED] de generales conocidas en autos y en mi carácter de Apoderado Jurídico General para Pleitos y Cobranzas de [Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte] y el señor [REDACTED] con el carácter de demandado y generales acreditadas en el presente negocio jurídico, comparecemos ante Usted, dentro del Juicio especial hipotecario que se cita al rubro a expresar lo siguiente

a) Que por así convenir a los intereses de las PARTES que intervienen en la celebración del presente acto jurídico, es su deseo celebrar un CONVENIO DE TRANSACCIÓN JUDICIAL SOBRE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y FORMA DE PAGO (en adelante el "Convenio Judicial") al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES:

I.- Declara en este acto el [REDACTED] apoderado legal de [BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE] (en adelante la "PARTE ACTORA"), presentó una demanda para tramitarse en la Vía especial hipotecaria en contra del ahora demandado [REDACTED] 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 segundo civil, y radicado bajo el Expediente Número 103/2021 siendo la suerte principal la cantidad de \$4,916,465.47 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 47/100 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.

II.- Declaran la PARTE ACTORA, la PARTE DEMANDADA, que antes y en adelante se les podrá denominar en conjunto como las "PARTES", para los efectos de identificación del presente Convenio Judicial.

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 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 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 Noviembre del 2021, a la cantidad total de \$ 6,053,755.88 (SEIS MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 88/100 M.N.), y que se desglosa de la siguiente manera:

	PESOS
Capital vencido:	\$4,916,465.47
Intereses ordinarios vencidos:	\$ 891,117.63
Intereses moratorios:	\$ 102,332.76
Primas de Seguro pendientes:	\$ 7,800.00
Otros:	\$ 136,040.02
TOTAL:	\$6,053,755.88

VII.- 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 cláusulas 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".

VIII.- En este acto la PARTE DEMANDADA entrega a la PARTE ACTORA la cantidad de \$1,000,000.00 [UN MILLON DE PESOS 00/100 M.N.], 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.

IX.- En este acto la PARTE DEMANDADA solicita le sea financiada la cantidad de \$7,800.00 (SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por el importe de las primas de seguro que tiene a la fecha pendientes de pago, también se solicita sea condonada la cantidad de gastos y honorarios por la cantidad de \$66,120.00 (SESENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),

X.- En este acto la PARTE ACTORA realiza una quita parcial (en lo sucesivo la "QUITA") a favor de la PARTE DEMANDADA por la cantidad de \$51,166.38 [CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 38/100 M.N.], por concepto de (sobre tasa de intereses moratorios, por lo que el saldo de su adeudo asciende a la cantidad de \$5,002,589.50 [CINCO MILLONES DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.], 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.

XI.- Declara la PARTE ACTORA que respecto del Adeudo



PODER JUDICIAL

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

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 \$2,202,589.50 (DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.), en los términos de la Cláusula SÉPTIMA del presente acuerdo de voluntades ratificado ante la autoridad judicial.

XII.- 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:

PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.- La PARTE DEMANDADA reconoce adeudar en este acto a la PARTE ACTORA la cantidad de \$5,002,589.50 (CINCO MILLONES DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.), 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, primas de seguros, gastos, ya aplicado el PAGO PARCIAL y la QUITA descrito(s) en el capítulo de Declaraciones señalados en la Declaración IV 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 7 (siete) meses, contados a partir del 30 de noviembre del 2021, y concluir el día 31 de mayo del año 2022.

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 07 (siete) 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 DIEZ PUNTO DIEZ puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) 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 TIIE.- *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 (TIIE) 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 DIEZ PUNTO DIEZ 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*



PODER JUDICIAL

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

Banca Múltiple y que 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 DIEZ PUNTO DIEZ 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 DIEZ PUNTO DIEZ 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.

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 \$2,800,000.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) (en lo sucesivo, el "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 \$2,202,589.50 (DOS

MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.) (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.- *Exención de la tasa de interés ordinario.- Las PARTES convienen que si la PARTE DEMANDADA cumple ininterrumpidamente con su obligación de pago del ADEUDO NO CONDICIONADO en los términos del numeral 3 siguiente, quedará exenta de pagar la tasa de interés pactada en la cláusula CUARTA de este Convenio.*

3.- *Reembolso del ADEUDO NO CONDICIONADO.- Como consecuencia de la exención de la tasa de interés pactada en el apartado que antecede, la PARTE DEMANDADA se obliga a rembolsar el ADEUDO NO CONDICIONADO, mediante 7 (siete) 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 “B”.*

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 del 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*



PODER JUDICIAL

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

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 3 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, par 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 Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, mediante el depósito de la cantidad que corresponda en la cuenta de cobranza número [REDACTED], 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 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(s) garantía(s) constituida en legal forma 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(s) haga a la PARTE DEMANDADA, o bien, (ii) deberá de llevarse a cabo la entrega voluntaria de lo bienes rematados a favor del adjudicatario que resulte de la subasta o



PODER JUDICIAL

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

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(os) bien(es) inmueble(s) que comprende(n) 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 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: [BANCO MERCANTIL DEL

NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE]. 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, de acuerdo con el artículo 2111-dos mil ciento once del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para todos los Estados de la República en materia federal.

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(os) mismo(s) se gravare(n) sin



PODER JUDICIAL

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

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, 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 (sic) 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 (a menos que el instructivo indique que se condonan los gastos), 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 y LOS GARANTES HIPOTECARIOS, señalan respectivamente como su domicilio el siguiente:-

a) La PARTE ACTORA, sito en: [REDACTED] Ciudad de México.

b) La PARTE DEMANDADA, sito en: [REDACTED] C.P 62990, Cuernavaca, Morelos, Manzana [REDACTED]

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



PODER JUDICIAL

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.- Conviene 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.

VIGÉSIMA SEXTA.- ESTADOS DE CUENTA.- " LA PARTE DEMANDADA " y " LA PARTE ACTORA " acuerdan, que " LA PARTE DEMANDADA " acudirá a cualquiera de las sucursales de " LA PARTE ACTORA " para solicitar los estados de cuenta que este último emitirá Mensualmente o en caso de tener contratado con " LA PARTE ACTORA " el servicio de operaciones bancarias por medios electrónicos o Internet, " LA PARTE DEMANDADA " efectuará la consulta de estados de cuenta a través de dicho servicio.

"LA PARTE DEUDORA" manifiesta que "LA PARTE ACREEDORA" hizo de su conocimiento antes de la firma del presente instrumento: el contenido de este y de todos los documentos a suscribir, los cargos, 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 0.00% (CERO POR CIENTO), para fines informativos exclusivamente.

Por lo anteriormente expuesto, a Usted C. Juez atentamente solicitamos:

PRIMERO: Nos tenga con el presente escrito y con la personalidad con que comparecemos, celebrando CONVENIO DE TRANSACCIÓN JUDICIAL SOBRE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y FORMA DE PAGO en los términos que se dejan precisados, solicitando se eleve a la categoría de una Sentencia Ejecutoriada o Cosa Juzgada, previa su ratificación que se haga ante esa presencia judicial, obligándose las partes a estar y pasar por el en todo momento y lugar. **"PROTESTAMOS LO NECESARIO"**

"LA PARTE ACTORA"
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE
LIC. ERICK MARIO NAVARRETE ACEVEDO
Apoderado Legal

"LA PARTE DEMANDADA"
SR. CESAR TRINIDAD DEMESA ARMENTA
(DOS FIRMAS ILEGIBLES RUBRICA)

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

Atento a lo consignado en el artículo 17 constitucional, que consagra el acceso de los particulares a una administración de justicia con las características de prontitud y expedites, teniendo en cuenta que las partes tienen, dentro del proceso, los siguientes derechos fundamentales en ese aspecto: 1) *En primer lugar, que sus pretensiones y excepciones se diriman en el proceso;* 2) *Que ambas puedan o estén en posibilidad de obtener resolución favorable;* y, 3) *Que a través de los medios legales puedan resolver el problema sometido a la potestad del Juez.* Asimismo a efecto de tener la certeza de que el convenio judicial sometido a aprobación, reúne la forma precisada por la ley procesal, y emitir la resolución judicial procedente que vincule y obligue a todas las partes del proceso, resulta procedente examinar el convenio celebrado por las partes intervinientes, sometido a la potestad de esta autoridad, con el fin de dar por concluida la controversia. Apoya en lo conducente el siguiente criterio jurisprudencial:

“CONVENIO ENTRE PARTES EN EL JUICIO CIVIL. AL TENER LA CATEGORÍA DE COSA JUZGADA NO ES IMPUGNABLE, PUES SU APROBACIÓN POR EL JUZGADOR SÓLO TIENE EFECTOS PROCESALES DE LA EXPRESIÓN DE LA VOLUNTAD DE AQUÉLLAS. *La aprobación por el juzgador, de un convenio entre el actor y el demandado en un juicio civil no es impugnabile, porque no implica una decisión jurisdiccional que pueda ser cuestionada por aquéllos, toda vez que se trata de la simple aprobación, con efectos procesales, de la expresión de voluntad de los litigantes, a la que se le da eficacia y autoridad de cosa juzgada, pues justamente ésa fue la pretensión de aquéllos y así lo solicitaron a la autoridad judicial; considerar lo contrario, implicaría violentar la naturaleza de la cosa juzgada.”¹⁴*

“CONTRATOS. TEORÍA DE LA PREEMINENCIA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN AQUÉLLOS. *De la interpretación del artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, se desprenden dos hipótesis que deben aplicarse a los contratos para determinar su alcance jurídico, como son la literalidad de sus cláusulas y la intención de los contratantes. Sin embargo, del segundo párrafo se advierte el contenido de la denominada teoría de la*

¹⁴ Décima Época Reg. 2008284 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 14 Ene/2015 T. III Común Civil Tesis IX.1o.11 C (10a.) Pág. 1885



PODER JUDICIAL

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

preeminencia de la voluntad de los contratantes, que se ubica sobre la expresión material y que atiende a factores objetivos con independencia de la intención de los interesados, la cual, se deduce de la conducta desplegada por las partes contratantes antes, durante y en la fase de ejecución del contrato. En consecuencia, del caudal probatorio ofrecido por las partes, deben considerarse los elementos extrínsecos al contrato para desentrañar la verdadera intención de las partes, la que es preeminente al contenido literal de aquél."¹⁵

“CONTRATOS, VOLUNTAD DE LAS PARTES EN LOS. Si bien es verdad que la voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos, también lo es que dicho principio tiene dos limitaciones forzosas, ineludibles: la primera, que se deriva del interés público que está por encima de la voluntad individual, y la segunda de la técnica jurídica, sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes.”¹⁶

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. SU RELACIÓN CON LOS FORMALISMOS PROCESALES. El artículo 17, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece para los órganos jurisdiccionales la obligación de "privilegiar la solución del conflicto" por sobre los "formalismos procesales", con miras a lograr la tutela judicial efectiva. Este deber impuesto a los tribunales tiene como límite los derechos de las partes durante el proceso. El primero de ellos es el de igualdad procesal; esto es, las mismas oportunidades para exponer sus pretensiones y excepciones, para probar los hechos en que las fundamenten y para expresar sus alegatos. El segundo, es el de debido proceso; es decir, el respeto a las "formalidades esenciales del procedimiento" (que consisten en la notificación del inicio del procedimiento y de sus consecuencias; la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas; la posibilidad de formular alegatos, y la certeza de que el litigio será decidido con una resolución que dirima las cuestiones debatidas), así como otros derechos procesales que derivan de principios aceptados constitucionalmente, como los de presunción de inocencia, non bis in idem, contradicción, de preclusión, de eventualidad, de inmediatez, de concentración, de publicidad, etcétera. Atento a lo anterior, debe considerarse que los formalismos tienen como razón de ser garantizar tres cosas: 1) la buena fe de las partes durante el proceso; 2) la no arbitrariedad de los Jueces; y, 3) la seguridad jurídica (en el sentido de predictibilidad). En este sentido, no se trata de obviar indiscriminada o irreflexivamente las formas que previene el orden jurídico, por considerarlas obstáculos a la justicia, sino de comprender cuál es su función y si ella puede ser cumplida sin menoscabo de la sustancia del litigio. Así, el artículo 17 aludido, es sólo una de las normas – directrices, principios y reglas– a las que deben apegarse los tribunales, y éstos tienen que ajustar su actuación a todas.¹⁷

¹⁵ Novena Época Reg. 174760 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV Jul/2006 Civil Tesis 1.6o.C.402 C Pág. 1177

¹⁶ Quinta Época Reg. 362802 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XXXV Civil Pág. 1237

¹⁷ Reg. 2019394 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Constitucional, Común Tesis: 1.14o.T. J/3 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Feb/2019, Tomo II, pág. 2478 Jurisprudencia Reg. 2016171 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Constitucional, Común Tesis: (IV Región)2o.13 K (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 51, Febrero de 2018, Tomo III, pág. 1524 Aislada PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO FRENTE A FORMALISMOS PROCEDIMENTALES Y SOLUCIONES DE FONDO DE LOS CONFLICTOS. ÉSTAS DEBEN PRIVILEGIARSE FRENTE A AQUÉLLOS, SIEMPRE QUE NO SE AFECTE LA IGUALDAD DE LAS PARTES, EL DEBIDO PROCESO U OTROS DERECHOS. Durante mucho tiempo fue motivo de crítica para los tribunales de amparo que las sentencias protectoras se concedieran por aspectos formales o procedimentales y no por temas de fondo; lo cual motivó que mediante la expedición de la nueva Ley de Amparo (publicada en el Diario Oficial de la Federación el dos de abril de dos mil trece), se estableciera en su artículo 189 que los órganos jurisdiccionales de amparo procederían al estudio de los conceptos de violación atendiendo a su prelación lógica, pero privilegiando en todo momento el principio de mayor beneficio; y fue en ese contexto que por reforma al precepto 17 de la Constitución General de la República publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017, se adicionó a dicho dispositivo un tercer párrafo, en el que se puntualizó "Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.". Por tanto, acorde con esa aspiración social y en estricto acatamiento a los artículos citados, en los juicios o en los procedimientos

Ahora bien, en razón de que el convenio presentado el **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, que se ha transcrito en el presente Considerando, del cual se advierte la **subsistencia de hipoteca**, sobre el inmueble identificado como bien Inmueble identificado **os mil diecinueve**, con la hipoteca expresa, que se constituyó sobre el siguiente bien inmueble: fracción **"A"**, resultante de la división a la fusión de la fracción **"B"**, lote **ocho** y lote **nueve**, todos del lote **diez**, de la manzana **diez "B"**, de la sección Cuauhtémoc, número **uno**, de la calle [REDACTED], de la colonia [REDACTED], Cuernavaca, Morelos. Con clave catastral [REDACTED], cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Inmueble registrado en el folio electrónico inmobiliario [REDACTED]*. Hipoteca inscrita de **siete de agosto de dos mil diecinueve**, folio [REDACTED]* y una vez efectuado el análisis correspondiente, es de concluirse que el mismo no contiene cláusulas contrarias a la moral, ni a las buenas costumbres ni le es contrario a las partes contendientes en sus derechos, celebrado por una parte, Licenciado [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y [REDACTED], parte demandada, en su carácter de deudora principal, y tomando en consideración que la voluntad de las partes es la suprema ley en los



PODER JUDICIAL

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

contratos y los convenios, y en la especie se traduce en la manifestación clara de la voluntad de las partes, **formando el mismo parte integral del presente fallo**, y en la especie se traduce en la manifestación clara de la voluntad de solucionar el presente asunto mediante una amigable composición, luego entonces, la suscrita juzgadora, considera que debe aprobarse¹⁸ el mismo en todas sus partes, debiendo las partes estar y pasar por él en todo lugar y tiempo, debiendo elevarse el mismo a la categoría de cosa juzgada, en términos de lo dispuesto por el artículo 510 del Código Procesal Civil, en vigor de aplicación supletoria al Código de Comercio; ello en estricta observancia con lo consignado por los artículos **1668, 1692, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704** y **1706**¹⁹ del Código Civil vigente en la Entidad.

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

¹⁸ Aprobación, con efectos procesales, de la expresión de voluntad de los litigantes, a la que se le da eficacia y autoridad de cosa juzgada, pues justamente ésa fue la pretensión de aquéllos y así lo solicitaron a la autoridad judicial.

¹⁹ "ARTICULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos." "Artículo 1692.- LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley." "Artículo 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. -Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas." "Artículo 1701.- GENERALIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar." "Artículo 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos." "Artículo 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas." "Artículo 1704.- INTERPRETACION DE LAS PALABRAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS. Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato." "Artículo 1706.- INTERPRETACION CONFORME A CIRCUNSTANCIAS ACCIDENTALES DEL CONTRATO. Cuando fuere absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuere onerosa se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses. -Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda establecerse cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será inexistente."

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 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. Contradicción de tesis 79/98. Entre las sustentadas por el Segundo y Quinto Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Antonio Espinoza Rangel²⁰.

CONVENIO JUDICIAL, EFECTOS PROCESALES

DEL. Una doctrinal interpretación del numeral 2871 del Código Civil del Estado de Jalisco, lleva al convencimiento de que siendo la transacción en juicio, por su propia naturaleza, un acuerdo de voluntades cuya finalidad es que las partes celebrantes, puedan, al través de concesiones mutuas, evitar una controversia venidera o concluir una actual, no es necesario que el negocio se abra a prueba, en razón de que, el procedimiento, en esos términos llega a su finiquito por propia voluntad. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 448/91. Joaquín Corona Rodríguez. 14 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Juan Luis González Macías.²¹

CONVENIOS ELEVADOS A LA CATEGORÍA DE SENTENCIA EJECUTORIA, FIRMEZA DE LOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA). En términos del artículo 2834, del Código Civil para el Estado de Coahuila "La transacción tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada"; a su vez, los diversos artículos 500 y 501 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa disponen la procedencia de la vía de apremio respecto de la ejecución de una sentencia o convenio celebrado en juicio. Con base en lo anterior, debe concluirse que los convenios judiciales con los que las partes concluyen una controversia son equiparados por el derecho sustantivo y por el procesal a las sentencias ejecutorias, siempre y cuando hayan sido judicialmente aprobados y elevados a esa categoría. Así, no es dable al juzgador pronunciar resolución cuando exista convenio judicial elevado a la categoría de sentencia ejecutoria, pues resulta que técnicamente ya existe sentencia en el procedimiento, de suerte que la segunda resolución que se dicte en el mismo, sin lugar a dudas, resulta conculcatoria de las garantías de legalidad y seguridad jurídica que tutelan los artículos 14 y 16 de la norma fundamental. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO. Amparo directo 496/94. Amparo Castillo de Llanas. 23 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez

²⁰ Novena Época No. Reg. 190243 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIII, Feb/2001 Civil Tesis: 1a./J. 41/2000 Pág. 55

²¹ Tesis de jurisprudencia 41/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintinueve de noviembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Octava Época Civil Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación Tomo: VII, Oct/1991 Pág. 156



PODER JUDICIAL

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

*Olmedo. Secretaria: Leticia R. Celis Saucedo.*²²

Examinado que fue, se aprueba en todas y cada una de sus partes, el convenio celebrado por una parte, por el Licenciado **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** representada por el Licenciado [REDACTED], parte demandada, en su carácter de deudor principal, exhibido mediante escrito registrado bajo el número de cuenta [REDACTED], de fecha **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de **once de enero de dos mil veintidós**, por el demandado [REDACTED], y por Licenciado [REDACTED] Apoderado Legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; homologando esta declaración a la categoría de sentencia, así mismo se manda a las partes a estar y pasar por él en todo lugar y tiempo, elevándose el mismo a la categoría de cosa juzgada.

Por otra parte, con el fin de no violentar los derechos de la parte demandada²³ se ordena notificarlo de manera personal en el domicilio de la misma.

²² Octava Época Civil Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación Tomo: XV, Feb/1995 Tesis: VIII.2o.73 C Pág. 144

²³ La aplicación de las garantías judiciales no se limita a los recursos judiciales en sentido estricto, "sino al conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales" a efecto de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier tipo de acto del Estado que pueda afectarles, es decir, cualquier actuación u omisión de los órganos estatales dentro de un proceso, sea administrativo sancionatorio o jurisdiccional, debe respetar el debido proceso legal, la autoridad de que se trate, de oficio, debe cerciorarse si el trabajador comprende el alcance del acto jurídico que está celebrando, ello para garantizar un efectivo acceso a la justicia, aun cuando no se esté en presencia de un proceso contencioso propiamente dicho, porque finalmente se trata de la ratificación de un convenio, por lo que, en lo conducente, debe observarse el debido proceso en lo que atañe a las reglas que lo regulan.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1084, 1322, 1324, 1325, 1327 del Código de Comercio; así como dispositivos 18, 96 Fracción IV, 101, 104, 105, 106, 371, 504, 510 Fracción IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, de aplicación supletoria al Código de la Materia, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía intentada es procedente, en términos del Considerando **I**, del presente fallo.

SEGUNDO. Queda debidamente acreditada la legitimación de la actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** representada por el Licenciado [REDACTED], parte demandada, por las razones expuestas en el Considerando **II**, de la presente resolución.

TERCERO. Se aprueba total y definitivamente el convenio presentado el **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, el cual se encuentra debidamente ratificado **once de enero de dos mil veintidós**, por el Licenciado [REDACTED] apoderado legal de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** y [REDACTED], parte demandada, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; formando el mismo parte integral del presente fallo, homologando esta



PODER JUDICIAL

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

declaración a la categoría de sentencia ejecutoriada, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar, elevándose el mismo a la categoría de cosa juzgada, en términos del Considerando **III**, de este fallo.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la **M. en D. Catalina Salazar González**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Lucía Álvarez García**, quien certifica y da fe.

CSG/asls* mlb