



**PODER JUDICIAL**

Yautepec de Zaragoza, Morelos; diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos para resolver sobre la **aprobación del convenio** celebrado por las partes para dar cumplimiento a la sentencia definitiva dictada en el juicio **Especial Hipotecario**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, identificado con el número de expediente **221/2021**, y;

#### RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Distrito Judicial y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el once de junio de dos mil veintiuno, \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal de \*\*\*\*\* promovió juicio especial hipotecario contra \*\*\*\*\*, en su carácter de deudor, de quien reclamó las pretensiones respectivas, mismas que en este acto se dan por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; expuso los hechos que sustentaron sus pretensiones, invocó el derecho que estimó aplicable al caso y exhibió los documentos base de su acción.

2.- El quince de junio de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma intentada; se ordenó expedir las cédulas hipotecarias; así como emplazar a la demandada para que en el término de cinco días contestara la demanda, requiriéndole para que indicara si aceptaba la obligación de depositaria judicial y, designara perito valuador de su parte.

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

3.- El diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, el actuario adscrito a este Juzgado, emplazó a la parte demandada.

4.- El veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada al no haber contestado la demanda incoada en su contra, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las personales, se les realizaran por medio del Boletín Judicial.

5.- Posterior a la notificación a las partes del cambio de titular del Juzgado, el cinco de octubre de la misma anualidad, se ordenó turnar a resolver lo que en derecho proceda.

6.- El diecinueve de octubre de la presente anualidad, se dictó sentencia definitiva al tenor de los siguientes resolutivos:

*“...CUARTO.- Se condena a ~~XXXXXXXXXX~~, a pagar a ~~XXXXXXXXXX~~, la cantidad de \$1'792,430.03 [UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 03/100 M.N.], por concepto de saldo insoluto, calculado al día tres de mayo de dos mil veintiuno, acorde a lo establecido en cláusula **SEXTA** de las Cláusulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, lo anterior, con base a la Certificación de Adeudos que emite el Contador del área jurídica de ~~XXXXXXXXXX~~.*

*QUINTO. Se condena a ~~XXXXXXXXXX~~, al pago de la cantidad de \$67,531.57 [SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS 57/100 M.N.], por concepto de intereses ordinarios, calculados al día tres de mayo de dos mil veintiuno, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el Contador facultado de ~~XXXXXXXXXX~~, y acorde a lo establecido en cláusula **SÉPTIMA** de las Cláusulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.*

*SEXTO. Se condena a ~~XXXXXXXXXX~~, al pago de la cantidad de \$1,000.00 [UN MIL PESOS 00/100 M.N.], por concepto de*



**PODER JUDICIAL**

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

*comisión por autorización del crédito diferida, comprendidos desde el día 03 de diciembre de 2020 hasta el día 03 de mayo de 2021, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el Contador facultado de \*\*\*\*\*, la cual en términos de lo establecido por el artículo 68 de la ley de Instituciones de Crédito, se le otorga pleno valor y eficacia probatoria, y acorde a lo establecido en cláusula **DÉCIMA PRIMERA**, de las Cláusulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción.*

***SÉPTIMO.** Se condena a \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$2,924.70 (DOS MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 70/100 M.N.)**, por concepto de **primas de seguro**, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el Contador facultado de \*\*\*\*\*, la cual en términos de lo establecido por el artículo 68 de la ley de Instituciones de Crédito, se le otorga pleno valor y eficacia probatoria, y acorde a lo establecido en cláusula **DÉCIMA SEXTA**, de las Cláusulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción.*

***OCTAVO.** Se condena a \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$1,097.91 (UN MIL NOVENTA Y SIETE PESOS 9/100 M.N.)**, por concepto de **intereses moratorios**, a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del tercer pago mensual, contados a partir del 04 de febrero del 2021 y hasta el 03 de mayo de 2021, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite el Contador facultado de \*\*\*\*\*, la cual en términos de lo establecido por el artículo 68 de la ley de Instituciones de Crédito, se le otorga pleno valor y eficacia probatoria, y acorde a lo establecido en cláusula **OCTAVA** de las Cláusulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.*

***NOVENO.** Se condena a \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$680.80 (SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 80/100 M.N.)**, por concepto de **comisión por cobranza**, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el Contador facultado de \*\*\*\*\*, la cual en términos de lo establecido por el artículo 68 de la ley de Instituciones de Crédito, se le otorga pleno valor y eficacia probatoria, y acorde a lo establecido en cláusula **DÉCIMA PRIMERA** de las Cláusulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía*

*hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción....”*

6.- En acuerdo dictado el diez de noviembre de dos mil veintiuno, se declaró que la sentencia definitiva había causado ejecutoria.

7.- El tres de diciembre de dos mil veintiuno, las partes exhibieron un **convenio** para dar cumplimiento a la resolución emitida en la presente controversia, mismo que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial el mismo día en referencia; por lo que en el mismo acto, se ordenó turnar los autos para resolver sobre la aprobación del convenio referido, lo que ahora se hace al tenor siguiente, y;

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

### **I.- COMPETENCIA.**

Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que conoció del juicio en términos de lo dispuesto en los numerales **18, 25, 29, 31 y 34 fracción II**, del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; aunado a que tratándose de la fase de ejecución, es competente el juez que dictó la sentencia de primera instancia.

### **II.- LEGITIMACIÓN.**

Las partes que celebran el convenio **\*\*\*\*\*** por conducto de su apoderado legal y **\*\*\*\*\***, se encuentran legitimados para ello, al asistirles el carácter de acreedor y deudor respecto del documento base de la acción, consistente en la escritura pública número 84,244, volumen 3504, página



**PODER JUDICIAL**

Expediente Número: 221/2021-2  
Juicio Especial Hipotecario  
APROBACIÓN DE CONVENIO

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

165, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con sede en Cuernavaca, Morelos, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince; así como derivado de la sentencia definitiva dictada el diecinueve de octubre de dos mil veintiuno en el presente juicio, en la que se condenó a la demandada a pagar a favor del actor la cantidad de **\$1'792,430.03 (un millón setecientos noventa y dos mil cuatrocientos treinta pesos 03/100 m.n.)**, por concepto de saldo insoluto, más diversas cantidades de dinero por concepto de intereses ordinarios, comisión por autorización de crédito, primas de seguro, intereses moratorios y comisión por cobranza.

Por su parte el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\*, acredita dicho carácter con la copia certificada de la escritura pública número treinta y nueve mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha ocho de abril de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número Cuarenta y Cuatro del Estado de México, con residencia en Huixquilucan Estado de México, que contiene poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales, entre otras las de transigir.

La documental pública antes detallada, tiene pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 de la ley adjetiva civil, al haber sido expedidas por depositarios de la fe pública y cumplir con las exigencias previstas por la ley; y con esta queda debidamente acreditada la personalidad con la que comparece el apoderado legal de la

persona moral actora, y además se advierte que los comparecientes cuentan con facultades para transigir en el presente juicio.

### III.- CONVENIO.

Ahora bien, establece el artículo **2427** del Código Civil vigente, que:

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

El siguiente dispositivo legal **2428**, dispone que:

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

El siguiente **2436**, establece que:

*“ ... La transacción que termina una controversia judicial tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley.”*

Por su parte, dispone el artículo **510** fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:



**PODER JUDICIAL**

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

*“FORMAS DE SOLUCION A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:*

...

*III. Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinara el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevara a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada...”;*

Bajo este tenor, el tres de diciembre de dos mil veintiuno, el acreedor \*\*\*\*\* a través de su apoderado legal, y la deudora \*\*\*\*\*, parte actora y demandada respectivamente, exhibieron un convenio a efecto de dar cumplimiento a lo que fue condenada la demandada en la resolución definitiva emitida en el presente juicio; convenio que se encuentra agregado a las presentes actuaciones (fojas 161-172), y cuyas cláusulas son del tenor literal siguiente:

**“CLÁUSULAS:**

**PRIMERA:- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.-** La PARTE DEMANDADA reconoce adeudar en este acto a la PARTE ACTORA la cantidad de \$1,816,921.74 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS 76/100 MONEDA NACIONAL), como adeudo líquido y exigible para todos los efectos legales a que haya lugar (en lo sucesivo el "ADEUDO RECONOCIDO"), el cual está integrado de la capitalización de Intereses ordinarios vencidos y no pagados a que se refiere la Declaración V 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 señalados en las Declaraciones VI, VIII, VII y IX 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.

**SEGUNDA- PLAZO.-** La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar el importe del ADEUDO RECONOCIDO en un plazo de 240 (doscientos cuarenta) meses, contados a

*partir del 31 de diciembre del 2021, para concluir el día 30 de noviembre del año 2041.*

**TERCERA.- REEMBOLSO DEL ADEUDO RECONOCIDO.-** *En reembolso del ADEUDO RECONOCIDO será efectuado por la PARTE DEMANDADA en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este convenio, mediante 240 (doscientos cuarenta) amortizaciones mensuales que se efectuarán los días últimos de cada mes, conforme o 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 NUEVE PUNTO SETENTA 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 DECIMA 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*





**PODER JUDICIAL**

Expediente Número: 221/2021-2  
Juicio Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE CONVENIO**

*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 NUEVE PUNTO SETENTA puntos porcentuales a la estimación del Costo de Captación a Plazo de pasivos denominados en Moneda Nacional (CCP), que el Banco de México estima representativo del conjunto de las Instituciones de Banca Múltiple y que 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 dejara 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 NUEVE PUNTO SETENTA 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 reste 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

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

resulte de sumar NUEVE PUNTO SETENTA puntos porcentuales a la tasa sustituta que se obtenga en la fecha en que se realice el pago, multiplicada además la tasa resultante por DOS.

LA PARTE DEUDORA manifiesta que LA PARTE ACREEDORA hizo de su conocimiento antes de la firma del presente contrato: el contenido del mismo 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 (10.3 %) para fines informativos exclusivamente.

**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 divide en las siguientes porciones:
  - 1.1. La primera porción por la cantidad de \$1.630.904.71 (UN MILLÓN SEISCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL) (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 \$186.017.05 (CIENTO OCHENTA Y SES MIL DIECISIETE PESOS 05/100 MONEDA NACIONAL) (en lo sucesivo, el "**DESCUENTO CONDICIONADO**"), la cual, para efectos de su pago, estará sujeta a lo pactado en el numeral 4 de esta cláusula.
- 2- **Tasa preferencial de interés ordinario.**- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales del ADEUDO NO CONDICIONADO, a razón del 9.70% (nueve punto setenta por ciento) anual, en lugar de la tasa señalada en la cláusula CUARTA, pagaderos por mensualidades vencidas, en las mismas fechas de pago de capital, beneficio este que



**PODER JUDICIAL**

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

subsistirá siempre y cuando la PARTE DEMANDADA cumpla puntual e ininterrumpidamente con todas y cada una de la obligaciones pactadas en este convenio, en especial su obligación de pago establecida en el numeral 3 de la presente cláusula y en caso contrario el ACTOR se reserva el derecho de optar indistintamente por lo pactado en la cláusula NOVENA o DECIMA SEPTIMA del presente instrumento.

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

- 3.- **Reembolso del ADEUDO NO CONDICIONADO:** La PARTE DEMANDADA se obliga a liquidar el importe del ADEUDO NO CONDICIONADO mediante 240 amortizaciones **mensuales** contado a partir del 31 de diciembre del 2021 para concluir el 30 de noviembre del año 2041 los cuales se efectuaran los días últimos de cada mes en las fechas y por las cantidades establecidas en el calendario de amortizaciones que firmado por las partes se agrega al presente Convenio Judicial y pasa a formar parte integrante de él, 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 establecido 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 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, en su caso, sin que exista comisión o penalidad alguna. El pago parcial anticipado se aplicará a la disminución del plazo de este Convenio Judicial, es decir, se aplicará a la última o últimas amortizaciones que vayan a vencer. En tal virtud, el importe del pago parcial deberá ser por lo menos equivalente al importe de un pago de capital e intereses.

**NOVENA.- INCUMPLIMIENTO.-** En caso de que la PARTE DEMANDADA incumpla con cualesquiera de las obligaciones que contrae en este Convenio Judicial, en especial su obligación de pago del ADEUDO NO CONDICIONADO y su tasa preferencial de interés ordinario establecida en el numeral 2 de la Cláusula SEPTIMA 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, por 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 hipotecario 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 DECIMA siguiente. En la inteligencia de que el presente Convenio Judicial se tendrá por concluido cuando la



**PODER JUDICIAL**

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

PARTE DEMANDADA cumpla con todas y cada una de las obligaciones a su cargo y la PARTE ACTORA se de por satisfecha en el cumplimiento de las mismas. Por consiguiente, una vez satisfechas plenamente las obligaciones de pago a cargo de la PARTE DEMANDADA y a favor de la PARTE ACTORA, se procederá de común acuerdo por las PARTES al desistimiento respectivo, así como a la liberación o cancelación de los gravámenes correspondientes

**DÉCIMA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO.-** Queda asimismo convenido que el capital, sus intereses y demás consecuencias derivadas de este Convenio Judicial, deberán ser pagadas por la PARTE DEMANDADA en días y horas hábiles, sin necesidad de requerimiento o cobro previo, en cualquiera de las sucursales "BANORTE" del \*\*\*\*\*, mediante el depósito de la cantidad que corresponda en la cuenta de cobranza número 1171014980 o bien, en el domicilio de la PARTE ACTORA señalado en la Cláusula VIGESIMA SEGUNDA del presente acuerdo de voluntades.

**DECIMA 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.

**DECIMA 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 pagar a la PARTE ACTORA el impuesto citado juntamente con los referidos conceptos.

**DÉCIMA TERCERA.- SUBSISTENCIA DE LA GARANTÍA.-** En garantía del pago del ADEUDO RECONOCIDO, intereses ordinarios y moratorios y demás obligaciones a cargo de la PARTE DEMANDADA, derivadas de este Convenio Judicial de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas en favor de la PARTE ACTORA, con motivo del mismo, la PARTE DEMANDADA está de acuerdo y ratifica que la garantía constituida en 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 todo 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 sujetara 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 el 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 cinco días hábiles contados a parte de la simple notificación que la autoridad ejecutora le haga a la PARTE DEMANDADA, o bien. (ii) deberá de llevarse a cabo la entrega voluntaria de lo bienes rematados a favor del adjudicatario que resulte de la subasta o audiencia de remate correspondiente, en el plazo y términos de notificación antes señalados.
- d) Para el caso de proceder con la ejecución del presente Convenio judicial, las PARTES están de acuerdo que sea única y exclusivamente el Perito designado por la PARTE ACTORA el indicado para llevar a cabo el avalúo y dictamen pericial correspondiente en cuanto a los bienes objeto de la garantía, en el Juicio, para el efecto de cuantificar su valor comercial y así poder celebrar en pública subasta y remate judicial los mismos, para el caso de ser necesario, renunciando expresamente a lo establecido sobre lo particular en el



**PODER JUDICIAL**

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 detecto 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 dicho 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 techa en que la PARTE DEMANDADA reembolse a la PARTE ACTORA los pagos de referencia computados dichos intereses desde la fecha en que la PARTE ACTORA erogue tales pagos hasta la fecha de reembolso de estos, independientemente de que podrá ser considerado por parte de esta última, como causal de incumplimiento y por ende, potestad de ejecución del presente Convenio Judicial.

La PARTE DEMANDADA nombrará como beneficiario único e irrevocable de los seguros mencionados en el primer párrafo de esta cláusula a la PARTE ACTORA: \*\*\*\*\*. En caso de siniestro, la indemnización derivada del mencionado seguro, se aplicará al pago total o

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

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 oportuna 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





**PODER JUDICIAL**

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

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 la garantía o cuando el(os) mismo(s) se gravare(n) sin consentimiento previo y por escrito de la PARTE ACTORA.
- d) Si por actos u obligaciones de la PARTE DEMANDADA para con terceros, éstos ejercitaren o traten de ejercitar derechos sobre el bien que se afecta en la garantía 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, queja en contra de la PARTE ACTORA, sus apoderados, accionistas, representantes 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 interpuestas dentro del mismo, manifestando para los efectos ha que haya lugar el 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.

**VIGESIMA.- 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.

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

**VIGESIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS.**- Para los efectos relativos del presente Convenio Judicial, la PARTE ACTORA y la PARTE DEMANDADA y los GARANTES HPOTECARIOS (en su caso), señalan respectivamente como su domicilio el siguiente:

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



**PODER JUDICIAL**

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

Expediente Número: 221/2021-2  
Juicio Especial Hipotecario  
APROBACIÓN DE CONVENIO

b) La PARTE DEMANDADA. sito en: \*\*\*\*\*.

**VIGESIMA 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.

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

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

El convenio descrito, fue ratificado por las partes ante la presencia judicial el mismo día tres de diciembre de dos mil veintiuno, tal como se advierte de la constancia que obra en autos.

En tal virtud, toda vez que del convenio celebrado entre las partes se desprende la **voluntad expresa** de las mismas así como la **libertad** con la que condujeron, además que de su contenido no se advierten cláusulas contrarias a derecho, a la moral o las buenas costumbres, como lo solicitan y con apoyo en lo dispuesto en los preceptos legales antes citados, se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio

celebrado el dos de diciembre de dos mil veinte, por ~~\*\*\*\*\*~~ a través de su apoderado legal ~~\*\*\*\*\*~~ en su carácter de parte actora y la demandada ~~\*\*\*\*\*~~; **convenio que forma parte integrante de ésta resolución** al haberse transcrito en párrafos precedentes; homologando esta declaración a la categoría de sentencia, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada, dando con ello por totalmente concluido el juicio.

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

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar en el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.-** Se aprueba en todas y cada una de sus partes, el convenio judicial de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno, presentado y ratificado el día tres del mismo mes y año, celebrado entre ~~\*\*\*\*\*~~ a través de su apoderado legal ~~\*\*\*\*\*~~ en su carácter de parte actora y la demandada ~~\*\*\*\*\*~~, **convenio que forma parte integrante de esta resolución** al haberse transcrito en párrafos precedentes; homologando esta declaración a la categoría de sentencia, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada, dando con ello por totalmente concluido el juicio.



Expediente Número: **221/2021-2**  
 Juicio Especial Hipotecario  
**APROBACIÓN DE CONVENIO**

**PODER JUDICIAL**

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, lo resuelve y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **EVA VARGAS GUERRERO**, con quien actúa y da fe.

En el Boletín Judicial núm. \_\_\_\_\_ Correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2022**.  
 Se hizo la publicación de Ley. Conste.  
 En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2022** a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación del día anterior.

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