



EXP. NÚM. 180/2021

VS

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, a diecinueve de enero de dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** la Aprobación de convenio, respecto del expediente **180/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el *********, por conducto de sus Apoderadas Legales, Licenciadas ********* y *********, contra *********, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos y, advirtiéndose que mediante auto dictado el dos de diciembre de dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, en el presente asunto; en atención a la complejidad del presente asunto, atendiendo también al cúmulo excesivo de expedientes para resolver por esta autoridad judicial, para el efecto de emitir una sentencia debidamente fundamentada y motivada, en atención a los preceptos legales contenidos en los artículos 102, 105, 106 y artículo 17 fracciones III y VII del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos; se prórroga el término, para el efecto dictar la resolución definitiva que corresponde en el presente asunto y;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado en oficialía de partes común de este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos el **veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**, las Apoderadas Legales del *********, demandaron en la vía especial hipotecaria de *********, reclamando como

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

prestaciones, las que esgrime en su escrito inicial de demanda, manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio de origen, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas y una verdadera fundamentación y motivación.

2. El dos de junio de dos mil veintiuno, previa subsanación de prevención de veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda entablada ordenándose emplazar al demandado *********, vía exhorto para que en el término de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra; emplazamiento que fuera llevado a cabo mediante comparecencia el veinticinco de octubre de dos mil veintiuno.

3. Mediante auto de veintiocho de octubre de dos mil veinte, se tuvo a la apoderada legal de la actora y al demandado en el presente juicio, exhibiendo convenio, el cual se ordenó ratificar ante la presencia Judicial, mismo que



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 180/2021

VS

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

fue ratificado por las partes mediante comparecencia de cinco de noviembre de dos mil veintiuno.

4. El **diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno** se ordenó turnas a resolver el presente asunto; siendo que, por auto de veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno se ordenó hacer saber a las partes el cambio de titular, para posteriormente, el dos de diciembre de dos mil veintiuno se ordenara de nueva cuenta turnar a resolver lo que en derecho proceda respecto de la aprobación del convenio celebrado pro las partes, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. Competencia. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 25, del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que disponen:

ARTÍCULO 18.- 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.

ARTÍCULO 25.- Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.

Lo anterior, tal como se desprende de la cláusula PRIMERA del apartado de ESTIPULACIONES COMUNES, del contrato base de la presente acción, visible a foja 35 del sumario que se resuelve, de donde se advierte que las partes se sometieron "...**A LAS LEYES Y TRIBUNALES DE CUERNAVACA,**

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

MORELOS, CON RENUNCIA EXPRESA DE CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUDIERE CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO O DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO...”; de tal suerte que, al haberse sometido las partes a la jurisdicción de este ámbito competencias, es inconcuso que éste Juzgado es competente para resolver el presente asunto.

Asimismo, la vía elegida es correcta de conformidad con el arábigo 623 en relación con el diverso 624, de la ley adjetiva de la materia en vigor, en virtud de que el presente juicio versa sobre la declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Habilitación o Avío Capital de Trabajo con Garantía de Hipoteca que exhibe la parte actora, garantizado éste por el inmueble aludido en los hechos expuestos por la demandante.

ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará 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. 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 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.

Artículo 624. Requisitos del juicio hipotecario. 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. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 180/2021

VS

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

II. Marco jurídico. Para efectos de estar en posibilidad real jurídica de resolver el presente convenio se realizan las siguientes anotaciones que establecen el marco teórico jurídico.

Establece el artículo 1668 del Código Civil vigente en el Estado, que:

"...NOCION DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

Por su parte el artículo 2427 del mismo ordenamiento legal, señala que:

"...NOCION LEGAL DE LA TRANSACCION. La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura"

Asimismo el artículo 2436 del Código en cita, dispone 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..."

El artículo 510 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, establece que:

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

III. Legitimación. Se procede al estudio de la legitimación activa y pasiva de las partes que contienden en el presente asunto.

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

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

De ese modo, tenemos que el *****, por conducto de sus apoderadas legales, quienes acreditaron su personalidad en términos del instrumento notarial número ***** pasado ante la fe del Notario Público Número 217 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría número 60, con su libelo inicial de demanda anexó como documento fundatorio de la acción, el contrato de compraventa y otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, celebrado por el ***** y ***** , en su carácter de garante hipotecaria.

Documental pública la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día y tres de noviembre de dos mil cinco, las partes actora y demandada, celebraron los actos



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 180/2021

VS

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

jurídicos denominados contrato de compraventa y otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, quedando como garantía del pago de dicho crédito el inmueble ubicado en **DEPARTAMENTO NÚMERO *******.

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444¹ y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico de la demandante para hacer valer la acción que deduce respecto del contrato base de la presente acción, en virtud de la relación contractual que la une con el hoy demandado ***** garante hipotecaria, lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

Documental Pública la de comentario a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 437, fracción I, 494 y 495 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, para acreditar la personalidad de las apoderadas legales de la parte actora y por añadidura la legitimación procesal activa, esto, por tratarse de testimonio público otorgado con arreglo a derecho.

En consecuencia, es inconcuso que se encuentran acreditadas la legitimación procesal de las partes contrincantes en el presente asunto.

IV. Estudio del convenio. Ahora bien, entrando al estudio del convenio que celebraron las partes en el presente asunto, del cual se advierte que dicho pacto no contiene cláusulas contrarias a normas morales, jurídicas ni las buenas costumbres, por tanto, en razón de lo anterior, esta autoridad considera procedente la aprobación del convenio judicial exhibido por los contrincantes en el presente asunto, en todas y cada una de sus partes, el cual se da por reproducido como si a la letra se hubiera transcrito en obvio de repeticiones innecesarias.

Aunado a lo anterior, de autos se desprende la voluntad expresa de las partes, así como la libertad con la que se condujeron para la celebración del mismo, por tal motivo es, como se dijo, procedente la aprobación del convenio, ello en términos de lo dispuesto por el artículo 510 fracción III, del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, mismo que a la letra cita:

"FORMAS DE SOLUCIÓN A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos: III. Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada."

Decisión. En tales consideraciones, se **APRUEBA** en todas y cada una de sus partes, el convenio celebrado entre el *********, por conducto de la Licenciada ********* Apoderada Legal del Instituto en cita, en su calidad de acreditante, y *********, garante hipotecario, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; 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. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 180/2021

VS

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, IV, Noviembre de 1996, Página 418, bajo el registro 200895, Novena Época, que a la letra 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".

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 99, 101, 104 y 105 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos se:

RESUELVE:

PRIMERO. Se aprueba en todas y cada una de las partes, el convenio celebrado entre el ***** , por conducto de las Licenciadas ***** y ***** , Apoderadas Legales de Instituto en cita, en su calidad de acreditante y ***** , garante hipotecario, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; 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.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos ante la **Primer Secretaria** de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ** con quien actúa y da fe.