



PODER JUDICIAL

Yautepec de Zaragoza, Morelos; a ocho de febrero de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente 470/2021, relativo al Juicio ESPECIAL HIPOTECARIO, promovido por los Licenciados *****, en su carácter de apoderados legales de *****, contra *****; radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Quinto Distrito Judicial, el trece de septiembre de dos mil veintiuno, los Licenciados *****, en su carácter de apoderados legales de *****, demandaron en la vía Especial Hipotecaria de *****, el primero en su carácter de acreditado y garante hipotecario y, la segunda en su carácter de obligada solidaria y garante hipotecaria; las siguientes prestaciones:

*"A).- La declaración de vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre *****, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra el C *****, en su carácter de ACREDITADO Y GARANTE HIPOTECARIO, y la C ***** en su carácter de OBLIGADA SOLIDARIA Y GARANTE HIPOTECARIA, el cual se hizo constar del Instrumento Público Número *****, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día 08 de Mayo de 2020, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Vigésima del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:*

B).- Por concepto de SUERTE PRINCIPAL se manda el pago de la cantidad de \$152,496.18 (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 18/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes conceptos:

a) La cantidad de \$129,876.07 (CIENTO VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 07/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de SALDO DE CAPITAL DISPUESTO POR VENCER generado al día 19 de Agosto de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa al presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en la Cláusula Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que constituye el documento base de la acción.

b) La cantidad de \$22,620.11 (VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS 11/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de AMORTIZACIONES DE ADEUDO VENCIDAS Y NO PAGADAS generadas al 19 de Agosto de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA

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

base de esta acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

C).- El pago de la cantidad de \$20,365.05 (VEINTE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 05/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS al día 19 de Agosto de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

D).- El pago de la cantidad de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS al día 19 de Agosto de 2021; tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

E).- El pago de la cantidad de \$640.00 (SEISCIENTOS CUARENTA PESOS 13/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de I.V.A. DE COMISIONES DIFERIDOS, generadas al día 19 de Agosto de 2021; tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

F).- El pago de la cantidad de \$4,676.10 (CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 10/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de PRIMAS DE SEGUROS VENCIDAS Y NO PAGADAS al día 19 de Agosto de 2021; tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

G).- El pago de la cantidad de \$2,315.93 (DOS MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS 93/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS al día 19 de Agosto de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Quinta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

H).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento.”

Manifestó los hechos en que funda su acción, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria por economía procesal; y exhibió los siguientes documentos: el Instrumento Notarial número ~~*****~~ pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Licenciada Patricia Mariscal Vega, que contiene, entre otros actos, el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte ~~*****~~, en lo sucesivo “EL BANCO”, y por la otra parte, el señor ~~*****~~, en lo sucesivo denominado “LA PARTE ACREDITADA” y “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

GARANTE HIPOTECARIA” y, *****, también conocida como *****, a quien en lo sucesivo se le denominará “LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA”; Estado de Cuenta certificado al día diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, suscrito por el contador público *****, en su carácter de contador facultado por “****”, para expedirlo, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito; copia certificada del instrumento notarial noventa y dos mil ochocientos ochenta y ocho, que contiene el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS para ser ejercitado en forma individual con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusulas especiales de acuerdo con la ley, por lo que se les confiere sin limitación alguna, otorgado por “****”, a favor de, entre otras personas, *****, y, certificado de libertad o de gravamen, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble ubicado en Lote – ***** , con número de folio real ***** ; refirió los preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2. Por cuestión de turno, correspondió a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial, el conocimiento del asunto; de ahí que, mediante auto de quince de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda, en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados, para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndoles para que manifestaran si era su deseo o no contraer la obligación de depositarios judiciales, para los efectos de la aceptación y protesta del cargo que se les confiera, y en caso de no aceptar se tendría al depositario designado por la parte actora; así mismo, para que designaran abogado patrono que los representara y señalaran domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían y se le harían por medio del Boletín Judicial. Se ordenó notificar al *****, para que compareciera al juicio haciendo valer sus derechos, por lo que se dictaminó girar el exhorto correspondiente. Se tuvo por designado como perito valuador por parte de este Juzgado a ***** y como

perito valuador de la parte actora al Arquitecto ~~*****~~ y, se requirió a la parte demandada designara perito valuador.

3. El veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno fue notificado vía telefónica el perito designado por el Juzgado, quien se presentó ante esta autoridad el mismo día a aceptar y protestar el cargo que le fue conferido.

4. En fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, se realizó el emplazamiento al demandado ~~*****~~ y, previo citatorio, el veintiséis de octubre se emplazó a la demandada ~~*****~~.

5. Mediante escrito presentado el tres de noviembre del año próximo pasado, el demandado ~~*****~~ dio contestación a la demanda entablada en su contra; misma que se tuvo por recibida mediante acuerdo de fecha cinco de noviembre del mismo año; ordenándose dar vista a la parte actora.

6. Por auto de nueve del mes y año referidos en el resultado que antecede, se tuvo por precluido el derecho que pudo haber ejercido la demandada ~~*****~~, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndose por presuntamente confesados los hechos de la demanda, ordenándose realizarle las notificaciones por medio del Boletín Judicial.

7. Mediante acuerdo dictado el veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por devuelto sin diligenciar, el exhorto ordenado para notificar al ~~*****~~, en virtud de que no se proporcionó el domicilio de la moral antes citada.

8. El once de enero de dos mil veintidós, las partes exhibieron un **convenio judicial de reconocimiento de adeudo y obligación de pago**, esto a fin de dar por terminada la Litis del presente juicio; mismo que fue ratificado por la parte actora y por los demandados ~~*****~~, el día doce del mismo mes y año ante la presencia judicial el mismo día; por lo que, mediante acuerdo de trece de enero del año que transcurre, se ordenó turnar los autos para emitir la resolución conducente; precisándose que la presente determinación se pronuncia hasta esta fecha, toda vez que la Titular de los autos se encontraba de incapacidad médica por motivos de salud, del diecisiete al veinticuatro de enero de



PODER JUDICIAL

dos mil veintidós; y en atención a las circulares RDJ/JUNTA ADMON/002/2022 y RDJ/JUNTA ADMON/003/2022, signadas por el Magistrado Presidente del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos y de la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos; por las que se determinó la suspensión de labores en los órganos jurisdiccionales y áreas administrativas del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; del veinte de enero al veintiocho de enero de dos mil veintidós y, del veintinueve de enero al cuatro de febrero de la misma anualidad, respectivamente; con el propósito de evitar el contagio del virus SARS-CoV2 y COVID 19 y, por ende, la protección del derecho humano a la salud de los justiciables, usuarios, servidores públicos y población en general; por lo que en este acto se dicta la resolución correspondiente, al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA.

Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto en los numerales **18, 25, 29, 31 y 34** fracción III, del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

Aunado a lo anterior, en la cláusula quinta de las cláusulas no financieras del contrato celebrado entre las partes, se especificó que las partes expresamente convienen en someterse a las leyes y a los tribunales competentes en la Ciudad de México o a los del lugar en donde se ubique el Inmueble, a elección de la parte actora; y el inmueble materia del presente juicio, se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción de este Juzgado, siendo éste el Municipio de Yautepec, Morelos.

II. VÍA.

La vía especial hipotecaria elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos 623 y 624 de la ley adjetiva civil vigente, puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito

consta en escritura pública, tiene cláusula de vencimiento anticipado y la escritura es primer testimonio debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

III. LEGITIMACIÓN.

Enseguida se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, pues su estudio debe realizarse aun oficiosamente, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

“Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

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 substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

Así, el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, 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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”*. Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde; respalda lo anterior la siguiente tesis:



PODER JUDICIAL

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993.

Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En este tenor, la legitimación en el proceso de la parte actora “*****”, se encuentra debidamente acreditada con el Instrumento Notarial que contiene la escritura número setenta y cuatro mil setecientos dos, volumen dos mil novecientos sesenta y dos, página ciento doce, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil once, pasada ante la fe de la Licenciada Patricia Mariscal Vega, Notario Público número Cinco de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, que contiene el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, que celebraron por una parte “*****”, en lo sucesivo “EL BANCO”, y por la otra parte, el señor *****, en lo sucesivo denominado “LA PARTE ACREDITADA” y “LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA” y, ***** también conocida como ***** a quien en lo sucesivo se le denominará “LA PARTE GARANTE HIPOTECARIA”; documental que no fue impugnada por la contraria y que al tener el carácter de pública, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos 437 y 491 del cuerpo de leyes antes invocado; de la que se deduce tanto la legitimación activa en el proceso de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, como la legitimación pasiva de la demandada en el presente juicio.

De igual manera, los Licenciados ***** para justificar el carácter de apoderados legales de la actora parte “*****”, con el que comparecen en el presente juicio, exhibieron copia certificada del

instrumento notarial noventa y dos mil ochocientos ochenta y ocho, del Libro número tres mil quinientos seis, de fecha veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe de Marco Antonio Ruiz Aguirre, titular de la Notaría número doscientos veintinueve de la Ciudad de México, en el cual consta el **poder general para pleitos y cobranzas** otorgado por “~~*****~~”, por medio de sus representantes legales, a favor, entre otros, de los Licenciados ~~*****~~, para ser ejercitado en forma individual con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusulas especiales de acuerdo con la ley, por lo que se les confiere sin limitación alguna, entre otras las de transigir. Documental de la cual se desprende de su antecedente XLVII que por escritura número ochenta y ocho mil quinientos cuarenta y dos, de fecha dieciocho de octubre de dos mil doce, se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de los accionistas de “~~*****~~”, celebraron el doce de septiembre de dos mil doce, en la que se tomaron los acuerdos de ajustar la denominación de la institución en razón del cambio de denominación del Grupo Financiero al que pertenece, quedando en consecuencia con la denominación de “~~*****~~”, documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437** y **491** de la legislación adjetiva civil.

Con base en lo anterior, se advierte que las partes que celebran el convenio “~~*****~~”, por conducto de su apoderado legal Licenciado ~~*****~~ y, los ciudadanos ~~*****~~, se encuentran legitimados para ello, al asistirles el carácter de acreedor y deudores respecto del documento base de la acción; toda vez que con la documental pública antes detallada, 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.

IV. CONVENIO.

Ahora bien, en el presente juicio, los Licenciados ~~*****~~, en su carácter de apoderados legales de “~~*****~~” antes ~~*****~~, demandaron de ~~*****~~, las prestaciones que quedaron precisadas en el resultando primero de este fallo y que en este apartado se tiene por reproducidas en obvio de repeticiones; el juicio fue admitido en la forma y vía propuesta; fueron emplazados los demandados en el presente



PODER JUDICIAL

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

juicio; dando uno de ellos contestación a la demanda entablada en su contra.

No obstante lo anterior, el once de enero de dos mil veintidós, el acreedor "*****", por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** y, los ciudadanos ***** , parte actora y demandada respectivamente, exhibieron un convenio a efecto de dar por terminada la presente contienda judicial; convenio que se encuentra agregado a las presentes actuaciones (fojas 157-164), y cuyas cláusulas son del tenor literal siguiente:

"CLÁUSULAS:

PRIMERA.- LA DEMANDADA reconoce la legitimación procesal de "EL ACTOR" en el juzgado PRIMERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL QUINTO DISTRITO JUDICIAL DE MORELOS con número de expediente 470/2021.

SEGUNDO.- "LA DEMANDADA", en este acto expresamente reconoce deber a "EL ACTOR", y de acuerdo al actualizado del saldo al día veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, y tener a su cargo y a favor de "EL ACTOR" un adeudo por la cantidad de \$192,834.66 M.N. (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 66/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se derivan del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, descrito en el antecedente número uno de este convenio, y la cual se integra por los siguientes conceptos e importes:

a).- La cantidad de \$123,709.75 M.N. (CIENTO VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS 75/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE SALDO INSOLUTO.

b).- La cantidad de \$28,786.43 M.N. (VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 43/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL EXIGIBLE.

c).- La cantidad de \$24,422.97 M.N. (VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 97/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES EXIGIBLES.

d).- La cantidad de \$578.64 M.N. (QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 64/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES NO EXIGIBLES.

e).- La cantidad de \$5,000.00 M.N. (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIONES.

f).- La cantidad de \$3,741.07 M.N. (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 07/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS.

g).- La cantidad de \$5,795.80 M.N. (CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE SEGUROS.

h).- La cantidad de \$800.00 M.N. (OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE I.V.A. DE COMISIONES.

Misma que deriva del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA al que se hace alusión en el antecedente número uno de este escrito, obligándose "LA DEMANDADA" a pagarla en forma ilimitada e incondicionalmente, en los términos y condiciones de las cláusulas siguientes.

TERCERA.- “LA DEMANDADA”, se obliga a pagar a “EL ACTOR” el importe referido en la cláusula que antecede por la cantidad de \$192,834.66 M.N. (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 66/100 MONEDA NACIONAL), de la siguiente forma:

a).- La cantidad de \$68,584.12 M.N. (SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 12/100 MONEDA NACIONAL), correspondiente de los meses vencidos y no pagados de mayo a diciembre de dos mil veinte y de enero a diciembre de dos mil veintiuno, será pagada en tres exhibiciones de la siguiente forma:

1.- Un pago por la cantidad de \$22,862.00 (veintidós mil ochocientos sesenta y dos pesos 00/100 moneda nacional), el día veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

2.- Un pago por la cantidad de \$22,862.00 (veintidós mil ochocientos sesenta y dos pesos 00/100 moneda nacional), el día veintisiete de enero de dos mil veintidós.

3.- Un pago por la cantidad de \$22,862.00 (veintidós mil ochocientos sesenta y dos pesos 00/100 moneda nacional), el día veintisiete de febrero de dos mil veintidós.

Pagos que se deberán realizar por una ocasión mediante depósito en efectivo a la cuenta número ~~*****~~ o en su defecto a través de transferencia con la cuenta clave ~~*****~~ con la referencia ~~*****~~ para cualquier forma de pago.

b).- Y el monto restante, es decir la cantidad de \$124,250.54 M.N. (CIENTO VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 54/100 MONEDA NACIONAL), se continuará pagando mensualmente a partir del día ocho de enero de dos mil veintidós, en los términos y condiciones originalmente pactados en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA de fecha veintiuno de diciembre de dos mil once, detallados en el antecedente número uno del presente Convenio, y que constituye el documento base de la acción intentada y al cual en obvio de repetición las partes se remiten para su cumplimiento.

CUARTA.- “LA DEMANDADA” se obliga a pagar mensualmente a “EL ACTOR” sin necesidad de requerimiento previo, intereses ordinarios calculados sobre el saldo insoluto de capital, pagaderos y computados por periodos de intereses vencidos, a una tasa de interés fija del 10.524112% anual, tal y como se estableció en la cláusula **CUARTA** del contrato fundatorio de la acción a la que en obvio de repetición se tiene por reproducida como si a la letra se insertase, y a pagar intereses moratorios a una tasa de interés que sería igual al resultado de multiplicar por 1-5 (uno punto cinco), la tasa ordinaria originalmente pactados en la cláusula **QUINTA** del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, detallado en el antecedente número uno de este CONVENIO JUDICIAL DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y OBLIGACIÓN DE PAGO y que constituye el documento fundatorio de la acción intentada en el presente juicio, la cual en obvio de repetición se tiene por reproducida como si a la letra se insertase.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en la cláusula segunda del presente acto jurídico “LA DEMANDADA” se obliga a pagar a “EL ACTOR” sin necesidad de requerimiento previo, el capital, intereses, seguros y comisiones; y ante el incumplimiento subsistirán todas y cada una de las obligaciones contraídas en el contrato detallado en el antecedente número uno de este convenio judicial.

QUINTA.- Los pagos serán exigibles los días ocho de cada mes, a partir del día ocho de enero de dos mil veintidós, y en caso de que cualquier pago que conforme a este convenio deba realizarse en un día inhábil o no hábil, deberá realizarse el día hábil inmediato siguiente.

SEXTA.- “LA DEMANDADA”, se obliga a realizar los pagos convenidos en la cláusula SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA del presente convenio, en el domicilio de “EL ACTOR”, ubicado en las oficinas de las sucursales de ~~*****~~ o en cualesquiera de sus sucursales, sin necesidad de requerimiento previo alguno al respecto, mediante el abono a la cuenta número Cuenta de cheques número ~~*****~~ [cinco, seis, cinco, siete,



PODER JUDICIAL

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

cuatro, cero, dos, seis, cuatro, cinco, uno) que "EL ACTOR" lleva de la "DEMANDADA".

En caso de que la cuenta de cheques registrada a nombre de la "DEMANDADA", no tenga recursos suficientes para cumplir con las obligaciones a cargo de la "DEMANDADA", éste autoriza a "EL ACTOR" para cargar las cantidades en cualquier otra cuenta de cheques que apertura o tenga aperturada con "EL ACTOR".

En el supuesto de que los pagos se realicen por medio de cheque, éste deberá ser nominativo y de "caja" en favor del BANCO, los cheques que se entreguen se recibirán salvo buen cobro y en caso de no pago, se aplicará el correspondiente 20% sobre el importe del mismo, para el caso de que su no pago obedezca a causas imputables exclusivamente a LA DEMANDADA.

SÉPTIMA.- LAS PARTES convienen en que para todo lo no estipulado en este convenio, se aplicará el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, detallado en el antecedente número uno del presente convenio, documental que constituye la base de la acción ejercitada en el presente Juicio, quedando en consecuencia subsistentes todas las obligaciones originalmente contenidas en el mismo y las que se derivan de este Convenio Judicial, no creándose nuevas obligaciones a las ya existentes, en consecuencia no opera la figura de la novación para el caso de que esta fuera materia de defensa en el cumplimiento forzoso del presente convenio.

OCTAVA.- Manifiesta "LA DEMANDADA" que a fin de responder por el pago del adeudo reconocido en este acto, por la suma precisada en la cláusula SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA de este convenio, expresa su voluntad, da su consentimiento y ratifica para que la misma quede garantizada con la hipoteca en primer lugar y grado de prelación que le corresponde a favor de "EL ACTOR", y a través de la inscripción del presente convenio en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sobre el siguiente inmueble, mismos que tiene una hipoteca en favor de *****

Inmueble identificado como ***** del ***** correspondiéndole un porcentaje de indiviso del "3.56%" (TRES PUNTO CINCUENTA Y SEIS POR CIENTO), un área común proindiviso de CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS, con superficie de Área Privativa de *****.

NOVENA.- Actualizado el incumplimiento por parte del "DEMANDADO", del pago de las cantidades mencionadas en las cláusulas primera y segunda de este convenio, y proceda al cumplimiento forzoso de este convenio, los pagos realizados con anterioridad se aplicarán al total del adeudo en términos del contrato de crédito descrito en el antecedente número uno del presente convenio, en el orden siguiente: contribuciones, seguros (en su caso), gastos, honorarios, comisiones, intereses moratorios, intereses ordinarios y por último al capital, tal y como se señaló en la cláusula DÉCIMA del contrato base de la acción, por el que en todo caso se continuara con la etapa de remate correspondiente, a efecto de cubrir dicho saldo a "EL ACTOR",

DÉCIMA.- El procedimiento convencional de ejecución ante el Juzgado del conocimiento, se substanciará de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 689, 692, 693, 707, 737, 739, 746, 747 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor y los demás previstos por la ley.

DÉCIMA PRIMERA.- En el caso de que el ACTOR acepte algún pago parcial y la PARTE DEMANDADA se ponga al corriente de sus pagos mensuales, el ACTOR podrá suspender la ejecución, mediante escrito presentado ante el Juez que conoce del presente procedimiento, motivo por el cual, el presente convenio subsistirá, con todas sus consecuencias legales, dejando a salvo los derechos del ACTOR para ejecutar el mismo por las cantidades reconocidas en este instrumento.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las partes convienen que, en caso de que sea declarada nula alguna de las cláusulas que contiene este convenio, las demás permanecen vigentes y operantes para el efecto del presente convenio, sujetándose las partes respecto de las cláusulas que hayan sido declaradas nulas, a lo dispuesto por el Código Procesal Civil del Estado.

DÉCIMA TERCERA.- Para todo lo relacionado con el presente convenio, su interpretación, cumplimiento y ejecución, las partes señalan como sus domicilios convencionales, los siguientes:

“EL ACTOR”: LOS ESTRADOS de este Juzgado.

“LA DEMANDADA”: Inmueble identificado como ~~*****~~.

DÉCIMA CUARTA.- Las partes para todo lo relacionado con este convenio, su interpretación y ejecución, en este acto reconocen expresamente la competencia del Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, con residencia en Yautepec, Morelos, a quien se someten renunciando a la jurisdicción o competencia que les pudiera corresponder en razón de sus domicilios actuales o futuros.

Las partes reconocen y aceptan la competencia del funcionario judicial señalado, toda vez que fue el Juez con la jurisdicción necesaria para conocer de la controversia que se dio entre ellas, como se apuntó en los antecedentes del presente instrumento.

De igual forma, mediante ésta cláusula, las partes pactan y se obligan a acudir ante dicho juzgado a ratificar el presente convenio judicial, por lo que, “EL ACTOR” dará aviso a “LA DEMANDADA” de la fecha y hora en que deberá concurrir conjuntamente con “EL ACTOR” a la ratificación del presente convenio.

Y para el caso de que “LA DEMANDADA” no comparezcan en la fecha y hora que el banco indique, quedará sin efecto alguno la celebración del presente convenio, y las partes se someterían a continuar con el proceso legal en la etapa y forma en que a la fecha se encuentra; quedando sin materia y sin efecto la celebración del presente documento.

DÉCIMA QUINTA.- Para todo lo no previsto en el presente convenio, las partes acuerdan sujetarse a lo dispuesto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado por las partes y descrito en el antecedente número uno del presente convenio, el cual mantendrá su vigor en todo lo que no se haya modificado por el presente acto jurídico.

DÉCIMA SEXTA.- Las partes se obligan a darse a conocer cualquier cambio de domicilio que llegue a ocurrir mientras prevalezca alguna de las obligaciones derivadas del presente instrumento, con un máximo de quince días naturales después de que haya ocurrido dicho cambio. En todo caso, las notificaciones y avisos que se tengan que dar surtirán sus efectos en el domicilio que se tenga registrado en base a este convenio.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Las partes, enteradas y leídas que les fueron las declaraciones y cláusulas que se contienen en este instrumento, están conformes con las mismas, y toda vez que en el presente no existe dolo, lesión, mala fe, enriquecimiento ilegítimo, ni vicios del consentimiento, y no es contrario a derecho, la moral y buenas costumbres, es su voluntad y dan su consentimiento para la celebración de este convenio judicial, en los términos y condiciones que en el mismo se establecen, lo que hacen en pleno uso de su capacidad de goce y ejercicio, por encontrarse debida y legalmente legitimados para ello, obligándose a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar, por tratarse de un convenio judicial propuesto a que se eleve a la categoría de sentencia ejecutoriada.

...”

En este sentido, se advierte que 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.



PODER JUDICIAL

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

Quando la transacción dé termino 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:

“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, se tiene que el convenio descrito, fue ratificado por las partes ante la presencia judicial el mismo día de su presentación, esto es, el doce de enero de dos mil veintidós, tal como se advierte de la constancia que obra en autos, a foja ciento diecinueve.

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 veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, por “*****”, a través de su apoderado legal ***** , en su carácter de parte actora y los demandados ***** ; **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 veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, presentado y ratificado el día doce de enero del año que transcurre, celebrado entre "~~*****~~", a través de su apoderado legal ~~*****~~, en su carácter de parte actora y los demandados ~~*****~~ ; **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.

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 Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ARACELI SALGADO ESPINOZA**, con quien actúa y da fe.

En el Boletín Judicial número _____, 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. Conste.