
VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, a veintitrés días del mes de marzo del año dos mil veintidós, este Órgano Jurisdiccional emite la siguiente:

SENTENCIA DEFINITIVA:

Mediante la cual se resuelven los autos del expediente **155/2021** del Índice de la *Tercera Secretaría* de este H. Juzgado, respecto la **APROBACIÓN DEL CONVENIO** celebrado dentro del juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** a través de su apoderado, contra ***** , y:

ANTECEDENTES:

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *veintiséis de abril de dos mil veintiuno*, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció ***** a través de su apoderado, promoviendo en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** contra ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en el escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, citó los preceptos legales que consideró aplicables y exhibió los documentos que estimó base de la acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de *veintisiete de abril de dos mil veintiuno*, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada ***** para que, en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, asimismo se ordenó expedir la cédula hipotecaria, haciéndole entrega de un tanto a cada una de las partes, por otra parte, se requirió a las partes para que designaran perito valuador de su parte y se designó perito de este Juzgado.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA.- Mediante comparecencia de *diecisiete de marzo de dos mil veintidós*, se emplazó a la parte demandada ***** por conducto de su apoderado ***** .

4.- EXHIBICIÓN DE CONVENIO PARA DAR POR TERMINADA LA CONTIENDA y TURNO PARA RESOLVER.- Mediante escrito de cuenta **1781** fechado el *diecisiete de marzo de dos mil veintidós*, las partes manifestaron haber llegado a un arreglo conciliatorio, exhibiendo el convenio correspondiente para dar por terminada la presente controversia, mismo que fue ratificado en comparecencias de *dieciocho de marzo de dos mil veintidós*, consecuentemente en auto de misma fecha, se ordenó turnar a resolver lo conducente, lo que se realiza de conformidad con las siguientes:

CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su

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

consideración; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón de grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos, que dispone:

..."III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis se encuentra ubicado en: *********, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal.

Además, las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de esta autoridad, como se desprende de la cláusula **vigésima octava** del apartado de las cláusulas no financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte ********* y por otra parte *********, mismo que consta en la escritura pública 329,611, volumen 13,001, de *catorce de mayo de dos mil veinte*, del protocolo del Notario Público número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta la acción entablada, lo que se realiza previamente al estudio de fondo, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia:
Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis:
1a./J. 25/2005 Página: 576

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es**

la correcta, en términos del artículo 623 del Código Procesal Civil del Estado.

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- Se debe establecer la personalidad de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **180, 183 y 184** del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Registro digital: 190565 Instancia: Primera Sala
Novena Época Materias(s): Civil Tesis: 1a./J. 37/2000
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta. Tomo XIII, Enero de 2001, página 97 Tipo:
Jurisprudencia

PERSONALIDAD. PROCEDE SU ESTUDIO DE OFICIO EN LA APELACIÓN, CUANDO SE REVOCA LA SENTENCIA QUE DECLARA IMPROCEDENTE LA VÍA, ANTE LA INEXISTENCIA DE REENVÍO.

Al ser la personalidad de las partes un presupuesto procesal de estudio preferente, sin el cual no puede iniciar ni desenvolverse válidamente el juicio, su análisis puede realizarse de oficio, por el juzgador al pronunciar la sentencia de primera instancia, o bien, ante la inexistencia del reenvío por el tribunal de apelación, cuando revoque la sentencia de primer grado en que se declaró la improcedencia de la vía, aunque no sea impugnada la falta de personalidad en el curso del procedimiento, ni constituya materia de agravio en la apelación, pues tal circunstancia no puede generar una representación que no existe. Sin embargo, el tribunal de alzada no podrá pronunciarse de oficio, cuando la cuestión relativa haya sido materia de un pronunciamiento firme en el juicio.

Tesis de jurisprudencia 37/2000. Aprobada por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de veintidós de noviembre de dos mil, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Ministro Juventino V. Castro y Castro.

En este orden, la personalidad del **Licenciado ******* en su carácter de apoderado del ********* se encuentra acreditada con la copia certificada de la escritura pública *********, de ocho de abril de dos mil trece, del Protocolo del Notario Público cuarenta y cuatro del Estado de México, con residencia en Huixquilucan, pasada ante la Fe pública del notario número treinta y tres de la Ciudad de México, en la cual, consta el Poder que otorgó el *********, a favor de entre otros **Licenciado *******.

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

Documental pública a la cual se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por el ***** a favor del **Licenciado *******.

De igual manera, la personalidad de ***** como apoderado de ***** se tiene por acreditada con el primer testimonio de la escritura pública ***** , de *veintiocho de enero de dos mil veintidós*, del Protocolo del Notario Público once de la Primer Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, en el cual, consta el Poder que otorgó ***** a favor de ***** .

Documental pública a la cual se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por ***** a favor de ***** .

Una vez analizada la personalidad de las partes, se procede al estudio de la legitimación procesal para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Precisándose que la legitimación procesal es una cuestión de orden público que puede ser analizada en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

En esa tesitura, se encuentra glosada copia certificada del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** y por otra parte ***** , mismo que consta en la escritura pública 329,611, volumen 13,001, de *catorce de mayo de dos mil veinte*, del protocolo del Notario Público número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Probanza a la cual, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, con la cual, se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora ***** por conducto de su apoderado, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada *****, al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 179 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

IV.- ESTUDIO DEL CONVENIO CELEBRADO POR LAS PARTES.- En este apartado, se procederá al estudio y análisis del convenio celebrado por ***** por conducto de su apoderado legal y ***** por conducto de su apoderado *****.

Por lo tanto, teniendo como respaldo, las siguientes fuentes de derecho, artículos **17 fracción II, 371, 510 fracción III y 512 fracción III** de la Legislación Procesal Civil, de los cuales, se desprende lo siguiente:

- a) Los juzgadores podrán exhortar, en cualquier tiempo, a las partes a intentar una conciliación sobre el fondo del litigio, para dirimir sus diferencias y llegar a un convenio procesal con el que pueda darse por terminada la contienda judicial.
- b) El litigio puede arreglarse anticipadamente por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga la autoridad, si las partes transigieren el negocio incoado, por lo tanto, el Órgano Jurisdiccional 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.
- c) La homologación del convenio en sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.
- d) Una de las causas de extinción de la acción en juicio es la transacción de las partes.

En el caso, ambas partes llegaron a un arreglo conciliatorio a fin de dar por terminada la presente controversia, el cual, es al tenor siguiente:

...” DECLARACIONES:

I.- Declara en este acto **el LIC. *******, apoderado legal de [*****] (en adelante la "PARTE ACTORA"), presentó una demanda para tramitarse en la Vía especial hipotecaria en contra del ahora demandado ***** en adelante la "PARTE DEMANDADA" a fin de obtener el cobro de las prestaciones reclamadas mediante el escrito de demanda respectivo que fue sorteado a este Juzgado PRIMERO civil, y radicado bajo el Expediente Número 155/2021 siendo la suerte principal la cantidad de **\$ 4,195,241.44 (CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 44/100 MONEDA NACIONAL)** más accesorios convencionales y legales, (en adelante indistintamente el "Juicio" o "Procedimiento"), habiéndose ordenado el

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

emplazamiento, lo cual se llevó a efectos en su momento en los términos de Ley.

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

III.- Declaran las PARTES que el Juicio se encuentra actualmente en su etapa de EMPLAZAMIENTO, allanándose la PARTE DEMANDADA a todo lo actuado en el procedimiento; desistiéndose esta última, en este acto, de cualesquier recurso, traba, incidente o juicio de amparo hecho valer dentro del mismo, así como reconociendo plenamente el carácter de la PARTE ACTORA como titular de los derechos de cobro derivados de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda, así como reconociendo plenamente el ADEUDO identificado en la Cláusula Primera del presente Convenio Judicial.

IV.- La PARTE DEMANDADA declara bajo protesta de decir verdad, que debido a su incumplimiento en el pago de sus obligaciones crediticias, reconoce sin reserva ni limitación alguna que el adeudo registrado a favor de la PARTE ACTORA, asciende al día 31 DE MARZO de 2022 a la cantidad total de \$ 5,245,528.80 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL) y que se desglosa de la siguiente manera:

PESOS

Capital vencido: \$4,195,241.44
Intereses ordinarios vencidos: \$ 846,350.70
Intereses moratorios: \$ 137,200.75
Primas de Seguro pendientes: \$ 42,502.42
Otros: \$ 24,233.49
TOTAL: \$ 5,245,528.80

VII.- La PARTE DEMANDADA ha solicitado a la PARTE ACTORA un arreglo o acuerdo para cumplir con sus obligaciones de pago, por lo que en primer orden expresa su conformidad para que los intereses vencidos sean capitalizados por la PARTE ACTORA en términos del artículo 363 del Código de Comercio, con la finalidad de que esta última en base a la petición de la primera, lleve a cabo la reestructuración de su adeudo en los términos que quedarán pactados en la cláusulas del presente Convenio Judicial. En la inteligencia de que la PARTE ACTORA podrá ofrecer a la PARTE DEMANDADA un esquema especial de pagos, el cual quedará

identificado en el clausulado de este acuerdo de voluntades, bajo la denominación "Programa de Reestructura".

VIII.- En este acto la PARTE DEMANDADA NO entrega a la PARTE ACTORA cantidad, por concepto de pago parcial al adeudo mencionado en la Declaración VI que antecede (en lo sucesivo el "PAGO PARCIAL"), para los efectos de que sea aplicado en los términos del "Programa de Reestructura", sirviendo el presente Convenio Judicial como "recibo oficial" del pago parcial entregado en este acto por la PARTE DEMANDADA.

IX.- En este acto la PARTE DEMANDADA solicita le sea financiada la cantidad de \$ 42,502.42 (CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DOS PESOS 42/100 MONEDA NACIONAL) por el importe de las primas de seguro que tiene a la fecha pendientes de pago, también se solicita sea REFINANCIADOS la cantidad de gastos y honorarios por la cantidad de \$ 38,628.00 (TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

X.- En este acto la PARTE ACTORA realiza una quita parcial (en lo sucesivo la "QUITA") a favor de la PARTE DEMANDADA por la cantidad de \$68,600.37 (SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS 37/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de (sobre tasa de intereses moratorios, por lo que el saldo de su adeudo asciende a la cantidad de \$5,215,556.43 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 43/100 MONEDA NACIONAL), una vez aplicado el "PAGO PARCIAL" y efectuada la QUITA, considerándose dicho saldo deudor como líquido y exigible para todos los efectos legales a que haya lugar, y el cual se identifica en la cláusula PRIMERA de este Convenio Judicial.

XI.- Declara la PARTE ACTORA que respecto del Adeudo Reconocido a que refiere la Cláusula PRIMERA de este Convenio Judicial, está en posibilidad de realizar a la PARTE DEMANDADA un descuento condicionado por la cantidad de \$1,515,556.43 (UN MILLÓN QUINIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 43/100 MONEDA NACIONAL) en los términos de la Cláusula SÉPTIMA del presente acuerdo de voluntades ratificado ante la autoridad judicial.

XII.- Declaran las PARTES, que una vez reconocida mutuamente la personalidad con que comparecen y tomando en consideración que se ha llegado a un acuerdo de pago respecto del adeudo líquido y exigible, a cargo de la PARTE DEMANDADA,

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

y a favor de la PARTE ACTORA, presentan ante su Señoría el siguiente CONVENIO DE TRANSACCIÓN JUDICIAL SOBRE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y FORMA DE PAGO, para que sea debidamente sancionado y elevado a categoría de Cosa Juzgada, mismo que las PARTES están de acuerdo en sujetar al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.-

La PARTE DEMANDADA reconoce adeudar en este acto a la PARTE ACTORA la cantidad de \$5,215,556.43 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 43/100 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 VII de este Convenio Judicial, de conformidad con el artículo 363 del Código de Comercio, así como de la suma de los conceptos de capital, intereses moratorios correspondientes, primas de seguros, gastos, ya aplicado la QUITA descrito(s) en el capítulo de Declaraciones señalados en la Declaración IV del presente acuerdo, el cual se obliga a pagar en lo sucesivo y durante la vigencia del presente Convenio Judicial, en la forma y términos establecidos en este Convenio Judicial, acordados de plena conformidad sin reserva ni limitación alguna por las PARTES. Dentro del ADEUDO RECONOCIDO no quedan comprendidos los intereses y demás accesorios que deberá pagar en lo sucesivo, en su caso la PARTE DEMANDADA y que se estipulan en el presente Convenio Judicial.

SEGUNDA.- PLAZO.-

La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar el importe del ADEUDO RECONOCIDO en un plazo de 12 (doce) AMORTIZACIONES MENSUALES, contados a partir del 31 de marzo del 2022 para concluir el día 28 de febrero del 2023.

TERCERA.- REEMBOLSO DEL ADEUDO RECONOCIDO.-

El reembolso del ADEUDO RECONOCIDO será efectuado por la PARTE DEMANDADA en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este convenio, mediante 12(DOCE) amortizaciones mensuales, que se efectuarán contados a partir del 31 de marzo del 2022 para concluir el día 28 de febrero del 2023, conforme al calendario de amortizaciones que, firmado por las PARTES, se agrega al presente Convenio Judicial, como ANEXO "A". En caso de que alguna de las

fechas de pago establecidas en el calendario de amortizaciones referido en el párrafo anterior sea inhábil, el pago que corresponda se hará el día hábil bancario inmediato anterior.

CUARTA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales del ADEUDO RECONOCIDO, a la tasa anual que resulte de sumar 11.0% (once punto cero) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28-veintiocho días, o el plazo que sustituya a éste, que el Banco de México da a conocer todos los días hábiles bancarios mediante publicaciones en el Diario Oficial de la Federación de acuerdo a su circular 2019/95 y sus modificaciones del veintinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis y/o de cualquier otra fecha posterior, correspondiente a el promedio de las últimas cuatro semanas anteriores a la fecha en que deba efectuarse el pago de dichos intereses. Los intereses se calcularán sobre la base de 360-trescientos sesenta días por año y se causarán sobre saldos insolutos.

Los intereses serán pagaderos por mensualidades vencidas, en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este Convenio Judicial, conjuntamente con las amortizaciones del capital. Si por cualquier circunstancia en algún mes, la PARTE ACTORA no llegare a aplicar la tasa de interés ordinario como se establece en esta cláusula, dado que se estaría aplicando una tasa de interés equivocada, se conviene entre las PARTES expresamente que la PARTE ACTORA está facultada para realizar las modificaciones o ajustes necesarios, con efectos retroactivos a aquel o aquellos meses en los que no se hubiere llevado a cabo la modificación correspondiente.

QUINTA.- TASA DE INTERÉS MORATORIO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a pagar a la PARTE ACTORA, en los términos de la Cláusula DÉCIMA de este Convenio Judicial, intereses moratorios sobre cualquier porción vencida y no pagada de capital y/o primas de seguros del ADEUDO RECONOCIDO, desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por DOS la Tasa de Interés Ordinaria que se establece en la Cláusula CUARTA que antecede.

SEXTA.- INDETERMINACIÓN DE LA TIIE.- Las PARTES convienen que para el caso de que se suspenda o suprima el servicio que el Banco de México proporciona respecto de dar a conocer la determinación de la Tasa de Interés Interbancaria de

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

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 11.0% (once punto cero) 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 dejará de dar a conocer la estimación del CCP, la tasa de interés que se aplicará en lo sucesivo será la siguiente: 2. La tasa que resulte de sumar 11.0% (once punto cero) puntos porcentuales al promedio aritmético del rendimiento de Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES), a plazo de 28 días o el plazo que sustituya a éste, colocados en emisión primaria, que se publica regularmente en los diarios de mayor circulación en el país, de las últimas cuatro semanas a la fecha en que deba efectuarse el pago de dichos intereses. Si en alguna o algunas de las semanas a que se hace referencia en el párrafo que antecede, no se llegaren a emitir CETES a veintiocho días de plazo, se considerará el rendimiento de CETES de la semana inmediata anterior o posterior a la semana en que se hayan dejado de emitir dichos CETES, el que resulte superior a elección de la PARTE ACTORA. La estipulación convenida en esta cláusula se aplicará también a la tasa de interés moratorio pactada en la Cláusula QUINTA que antecede, en la inteligencia de que en este evento dicha tasa moratoria será la que resulte de sumar 11.0% (once punto cero) puntos porcentuales a la tasa sustituta que se obtenga en la fecha en que se realice el pago, multiplicada además la tasa resultante por DOS.

SÉPTIMA.- BENEFICIOS "PROGRAMA DE REESTRUCTURA".- Sin perjuicio de lo pactado en las Cláusulas TERCERA, CUARTA, QUINTA y SEXTA que anteceden, con el objeto de beneficiar a la PARTE DEMANDADA y para los efectos de que tenga la posibilidad de realizar el pago total del ADEUDO RECONOCIDO, la PARTE ACTORA ofrece a la PARTE DEMANDADA un esquema especial de pagos, el cual queda condicionado al cumplimiento exacto y oportuno, por parte de esta última, de todas y cada una de las obligaciones pactadas en este Convenio Judicial y particularmente la correspondiente al

pago oportuno de su adeudo, por lo que convienen expresamente que: 1. División del ADEUDO RECONOCIDO.- El importe del ADEUDO RECONOCIDO se divide en las siguientes porciones: 1.1. La primera porción por la cantidad de \$ 3,700,000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 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 \$1,515,556.43 (UN MILLÓN QUINIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 43/100 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.- Exención de la tasa de interés ordinario.- Las PARTES convienen que, si la PARTE DEMANDADA cumple ininterrumpidamente con su obligación de pago del ADEUDO NO CONDICIONADO en los términos del numeral 3 siguiente, quedará exenta de pagar la tasa de interés pactada en la cláusula CUARTA de este Convenio. 3.- Reembolso del ADEUDO NO CONDICIONADO.- Como consecuencia de la exención de la tasa de interés pactada en el apartado que antecede, la PARTE DEMANDADA se obliga a rembolsar el ADEUDO NO CONDICIONADO, mediante 12 (DOCE) amortizaciones mensuales que se efectuarán contados a partir del 31 de marzo del 2022 para concluir el día 28 de febrero del 2023, 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 establecida en el numeral 3 de esta cláusula, será condición suficiente para que la PARTE ACTORA absorba el importe del DESCUENTO CONDICIONADO al final del plazo establecido en la Cláusula SEGUNDA de este Convenio Judicial, o bien, en la fecha que la PARTE DEMANDADA pague anticipadamente la totalidad del ADEUDO NO CONDICIONADO. 5. Pérdida del DESCUENTO CONDICIONADO.- La PARTE DEMANDADA perderá

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

el derecho al DESCUENTO CONDICIONADO si incumple con uno o más de los pagos del ADEUDO NO CONDICIONADO a que se refiere el numeral 3 de esta cláusula, o con cualesquiera de las obligaciones que contrae en este Convenio Judicial, en cuyo evento se estará a lo establecido en la Cláusula NOVENA de este convenio.

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS.- La PARTE DEMANDADA podrá pagar anticipadamente, total o parcialmente, el importe del ADEUDO NO CONDICIONADO, con sus respectivos intereses ordinarios, en su caso, sin que exista comisión o penalidad alguna. El pago parcial anticipado se aplicará a la disminución del plazo de este Convenio Judicial, es decir, se aplicará a la última o últimas amortizaciones que vayan a vencer. En tal virtud, el importe del pago parcial deberá ser por lo menos equivalente al importe de un pago de capital e intereses.

NOVENA.- INCUMPLIMIENTO.- En caso de que la PARTE DEMANDADA incumpla con cualesquiera de las obligaciones que contrae en este Convenio Judicial, en especial su obligación de pago del ADEUDO NO CONDICIONADO establecida en el numeral 3 de la Cláusula SÉPTIMA del mismo, la PARTE ACTORA, podrá (i) dejar sin efectos el DESCUENTO CONDICIONADO obligándose la PARTE DEMANDADA a liquidar en forma inmediata el saldo total del ADEUDO RECONOCIDO incluyendo todos sus accesorios legales y convencionales aplicándose la tasa de interés moratoria pactada en la cláusula QUINTA anterior, y (ii) llevar a cabo la ejecución del presente Convenio Judicial a través del Juez de la causa, para los efectos de que se le liquide por la PARTE DEMANDADA en forma inmediata el total de las obligaciones de pago contraídas a través del mismo, con la consecuencias legales respecto de la ejecución y remate de los bienes objeto de la garantía hipotecaria dentro del Juicio. Conviniendo las PARTES que los pagos parciales que en todo caso se hayan recibido o se reciban posteriormente con autorización de la PARTE ACTORA, se aplicarán al ADEUDO RECONOCIDO y sus accesorios legales y convencionales en términos de Ley hasta donde alcance, es decir, en el siguiente orden: gastos, honorarios o costas, primas de seguros, intereses moratorios, intereses ordinarios y por último al capital insoluto, quedando subsistente los saldos insolutos correspondientes, sin que se entienda la aplicación anteriormente señalada, como remisión o condonación de deuda La PARTE DEMANDADA se obliga a liquidar a la PARTE ACTORA todas y cada una de sus obligaciones de pago a que se refiere esta cláusula, en los términos de la cláusula DÉCIMA

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

DÉCIMA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO.- Queda asimismo convenido que el capital, sus intereses y demás consecuencias derivadas de este Convenio Judicial, deberán ser pagadas por la PARTE DEMANDADA en días y horas hábiles, sin necesidad de requerimiento o cobro previo, en cualquiera de las sucursales "BANORTE" del *****, mediante el depósito de la cantidad que corresponda en la cuenta de cobranza número 1177-41660-7, o bien, en el domicilio de la PARTE ACTORA señalado en la Cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA del presente acuerdo de voluntades. Medios de pago: Fechas de acreditamiento del pago: Efectivo Se acreditará el mismo día. Cheque a) De EL BANCO, se acreditará el mismo día. b) De otro banco, depositado antes de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente; y después de las 16:00 horas, se acreditará a más tardar el segundo día hábil bancario siguiente. Domiciliación Se acreditará: a) En la fecha que se acuerde con la PARTE DEUDORA, o b) En la fecha límite de pago. Transferencias electrónicas de fondos a) A través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) se acreditará el mismo día. b) Dentro de EL BANCO, se acreditará el mismo día. c) De otro banco, se acreditará a más tardar el día hábil bancario siguiente.

DÉCIMA PRIMERA.- IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS Y ACCIONES.- Las PARTES manifiestan en forma expresa e inequívoca que lo pactado en el numeral 5 de la Cláusula SÉPTIMA y Cláusula NOVENA de este Convenio Judicial, de ninguna manera representa una renuncia de la PARTE ACTORA a su derecho de ejecutar el mismo al presentarse cualesquier causa de incumplimiento de la PARTE DEMANDADA, independientemente de que la PARTE ACTORA le autorice a la PARTE DEMANDA, una vez presentada alguna causal de incumplimiento, la recepción de pagos parciales a su ADEUDO RECONOCIDO.

DÉCIMA SEGUNDA.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- En caso de que, conforme a la Ley del

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

Impuesto al Valor Agregado, la PARTE DEMANDADA deba pagar tal impuesto sobre los intereses ordinarios y moratorios pactados en las cláusulas que anteceden, ésta se obliga a pagar a la PARTE ACTORA el impuesto citado juntamente con los referidos conceptos.

DÉCIMA TERCERA.- SUBSISTENCIA DE LA GARANTÍA.- En garantía del pago del ADEUDO RECONOCIDO, intereses ordinarios y moratorios y demás obligaciones a cargo de la PARTE DEMANDADA, derivadas de este Convenio Judicial, de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas en favor de la PARTE ACTORA, con motivo del mismo el C. ***** la PARTE DEMANDADA está de acuerdo y ratifica que la(s) garantía(s) constituida en legal forma en los contratos o convenios establecidos como documentos base de la acción del Procedimiento, (anterior y en lo sucesivo la "garantía") subsistirá en toda su forma y términos, sin sufrir modificación alguna en cuanto a su alcance y eficacia jurídica, haciéndose extensiva la misma para garantizar plenamente todas y cada una de las prestaciones reclamadas en Juicio y reconocidas en este acto, así como las demás consecuencia legales (accesorios convencionales y legales) que se generen o se llegasen a ocasionar en adelante y hasta el cumplimiento total o finiquito del presente Convenio Judicial.

DÉCIMA CUARTA.- REGLAS PARA LA SUBSISTENCIA DE LA GARANTÍA Y SU EJECUCIÓN.- Las PARTES acuerdan de plena conformidad, que la garantía constituida, ratificada y subsistente en este Convenio Judicial por la PARTE DEMANDADA, se sujetará a las siguientes reglas: a) La PARTE DEMANDADA no podrá enajenar, gravar ni de cualquier otra forma disponer total o parcialmente de la garantía y/o bienes embargados, salvo con la autorización previa de la PARTE ACTORA dada por escrito. b) La PARTE DEMANDADA dará aviso inmediatamente a la PARTE ACTORA de cualquier daño o menoscabo que pudiera dar lugar a la disminución de la garantía, quedando obligado la PARTE DEMANDADA a reponerla en igual proporción, dentro de los cinco días siguientes a aquél en que haya ocurrido tal evento. c) Una vez iniciado el trámite de ejecución del Convenio Judicial, en virtud de cualesquier incumplimiento al mismo por la PARTE DEMANDADA, el bien que constituye la garantía hipotecaria ,dentro del Juicio, (i) deberán de ser puestos a disposición del Depositario que designe la PARTE ACTORA, dentro del término de cinco días hábiles contados a partir de la simple notificación que la autoridad ejecutora le(s) haga a la PARTE DEMANDADA, o bien, (ii) deberá de llevarse a cabo

la entrega voluntaria de los 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 Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por cuanto se refiere a la designación de Perito valuador.

DÉCIMA QUINTA.- SEGUROS.- La PARTE DEMANDADA ratifica en este acto su obligación de mantener vigente el Contrato de Seguro de vida e invalidez, así como el Seguro contra incendio o rayo, explosión, temblor o erupción volcánica, granizo, ciclón, huracán o vientos tempestuosos, cada uno de ellos por el valor destructible del(os) bien(es) inmueble(s) que comprende(n) la Garantía Hipotecaria hecha extensiva y subsistente en este Convenio Judicial, por una suma mínima que cubra el saldo insoluto del ADEUDO RECONOCIDO. Los seguros aludidos deberán estar en vigor por todo el tiempo en que permanezca insoluto el ADEUDO RECONOCIDO y podrán, sin que constituya una obligación de la PARTE ACTORA, ser contratados por esta última, en defecto u omisión de la PARTE DEMANDADA, siempre y cuando la PARTE DEMANDADA se encuentre al corriente en el cumplimiento y pago de las obligaciones establecidas en el presente Convenio Judicial. En caso de que la PARTE ACTORA contratare los seguros a nombre de la PARTE DEMANDADA, pagará por cuenta de esta las primas correspondientes y la PARTE DEMANDADA queda obligada a reembolsarle su importe junto con las amortizaciones del mencionado ADEUDO NO CONDICIONADO y/o ADEUDO RECONOCIDO, según corresponda. El importe de las primas se considerará como parte integrante de dichos adeudos para todos los efectos de este Convenio Judicial, si la PARTE DEMANDADA no cubriere el importe de las primas de los seguros aludidos, y éstas son liquidadas por la PARTE ACTORA, aquélla se obliga a pagar a esta última intereses a la tasa moratoria pactada en la Cláusula QUINTA de este Convenio Judicial, que se obtenga en la fecha en que la PARTE DEMANDADA reembolse a la PARTE ACTORA los pagos de referencia,

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

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 parcial del ADEUDO NO CONDICIONADO y/o DEL ADEUDO RECONOCIDO insoluto, según corresponda. En el supuesto caso de que la PARTE DEMANDADA sea el que mantenga directamente la vigencia de los seguros de daños y vida a que se hace referencia en esta cláusula, quedan obligados a comprobar ante la PARTE ACTORA con los recibos correspondientes, el pago de las primas relativas, dentro de los tres días hábiles siguientes al mencionado pago, o bien, cuando esta última se los requiera. Queda entendido que la indemnización que se obtenga en caso de accidente o siniestro, según sea el caso, estará afecta como garantía al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la PARTE DEMANDADA derivadas de este Convenio Judicial. La PARTE DEMANDADA se obliga a entregar a la PARTE ACTORA la póliza o pólizas que amparen los seguros a que se refiere esta cláusula, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de contratación, o bien, cuando la PARTE ACTORA se los requiera, quien las mantendrá en su poder por todo el tiempo que estuviera insoluto el ADEUDO RECONOCIDO en el caso de que la PARTE DEMANDADA no hubiese incurrido en incumplimiento. La PARTE ACTORA no se responsabiliza por la falta de pago oportuno de las primas del seguro contratado.

DÉCIMA SEXTA.- CASO FORTUITO.- La PARTE DEMANDADA se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones que contrae en este Convenio, aún en caso fortuito o de fuerza mayor o insuperable y acepta su responsabilidad, de acuerdo con el artículo 2111-dos mil ciento once del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para todos los Estados de la República en materia federal.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO.- Sin perjuicio de lo pactado en el numeral 5 de la Cláusula SÉPTIMA y Cláusula NOVENA de este Convenio Judicial, la PARTE ACTORA se reserva la facultad de solicitar la ejecución del presente acto jurídico, exigiendo el pago total del ADEUDO RECONOCIDO, sus accesorios legales y convencionales, así como llevar

a cabo el trance y remate de los bienes objeto de la garantía hipotecaria en Juicio, sin necesidad de requisito o trámite previo alguno, si se presentare cualesquiera de los siguientes supuestos: a) Si la PARTE DEMANDADA no hiciera pago oportuno de una o más de cualesquiera de las amortizaciones de capital e de intereses estipulados en este Convenio Judicial. b) Si la PARTE DEMANDADA no mantuviere vigente los seguros pactados en la Cláusula DÉCIMA QUINTA, o bien, no reembolsara a la PARTE ACTORA uno o más de los pagos que por concepto de primas de seguros esta última hubiera financiado por cuenta y orden de la primera. c) En caso de venta total o parcial del bien o bienes que integra(n) la garantía o cuando el(os) mismo(s) se gravare(n) sin consentimiento previo y por escrito de la PARTE ACTORA. d) Si por actos u obligaciones de la PARTE DEMANDADA para con terceros, éstos ejercitaren o traten de ejercitar derechos sobre el bien que se afecta en garantía en este convenio. e) Si la PARTE DEMANDADA introdujere modificaciones a la garantía hipotecaria sin autorización previa y por escrito de la PARTE ACTORA o si por cualquier causa resultare total o parcialmente destruido dicha garantía f) Si la PARTE DEMANDADA, dejaren de pagar dos bimestres consecutivos del Impuesto Predial, o cuotas por servicios de agua del inmueble otorgado en garantía, o cualquier responsabilidad civil dentro de los 10- diez días siguientes a la notificación que les fuere hecha por las autoridades respectivas. g) Si la garantía o bienes embargados reconocidos en este Convenio Judicial se redujere en un 20%-veinte por ciento o más de su valor. h) Si la PARTE DEMANDADA, interpone alguno recurso o medio de defensa legal que tenga como intención desconocer, invalidar, o dejar sin efectos el presente Convenio Judicial. i) Si la PARTE DEMANDADA, interpone cualquier tipo acción, juicio y/o queja en contra de la PARTE ACTORA, de sus apoderados, accionistas, representantes, empleados o asesores, relacionada o no con este Convenio Judicial. j) Si la PARTE DEMANDADA incumple con cualesquiera de las obligaciones establecidas en este Convenio Judicial, o de cualquier disposición legal que pudiera afectar los derechos derivados del mismo registrados a favor de la PARTE ACTORA.

DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN.- La PARTE DEMANDADA autoriza expresamente, sin reserva ni limitación alguna a la PARTE ACTORA, para ceder, negociar, subrogar, descontar, enajenar y de cualesquier forma disponer o transmitir, total o parcialmente, los derechos que se deriven del presente Convenio Judicial, con todos sus accesorios legales y convencionales correspondientes, incluyendo de manera enunciativa más no

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

limitativa, su Procedimiento en sí, los contratos o convenios que integran los documentos base de la acción con sus derechos inherentes, sus garantías y/o embargos decretados en el mismo, los derechos de ejecución de cosa juzgada, y cualesquier otro derecho no referido en este acto.

DÉCIMA NOVENA: RATIFICACIÓN DE DESISTIMIENTOS.- La PARTE DEMANDADA en este acto ratifica sus desistimientos, en su perjuicio para todo efecto legal, de la contestación de la demanda planteada en el presente Juicio y de cualquier traba incidente o recurso legal o juicio de amparo interpuesta dentro del mismo, manifestando para los efectos ha que haya lugar el no tener interés legal en continuar con las excepciones y defensas interpuestas, incidentes o recursos, incluyendo en su caso el juicio de amparo. Por lo que reconoce, acepta y se allana en todas y cada una de sus partes a la demanda instaurada en su contra derivadas del presente Juicio, el Procedimiento en sí, así como de las condiciones y términos pactados en el presente Convenio Judicial.

VIGÉSIMA.- SUBTÍTULOS Y RATIFICACIÓN DE DECLARACIONES.- Las PARTES manifiestan expresamente que los subtítulos establecidos al inicio de cada cláusula son meramente para efectos de identificación, por lo que de ninguna manera podrán ser considerados como elemento de restricción o limitación respecto del contenido o de los efectos o alcances legales de las mismas. Así mismo, acuerdan de conformidad las PARTES que las declaraciones vertidas en el presente Convenio Judicial, incluyendo en todo caso las establecidas en sus anexos, se tengan por reproducidas en esta misma cláusula, como si a la letra se insertasen, a fin de que surtan todos los efectos legales a que haya lugar.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS.- Para los efectos relativos del presente Convenio Judicial, la PARTE ACTORA y la PARTE DEMANDADA y LOS GARANTES HIPOTECARIOS, señalan respectivamente

como su domicilio el siguiente:- a) La PARTE ACTORA, sito en: *****. b) La PARTE DEMANDADA, sito en: *****.

VIGÉSIMA TERCERA: AUSENCIA DE VICIOS.-

Las PARTES expresan de plena conformidad sin reserva ni limitación alguna, que en la celebración del presente acto jurídico, no media o existe ningún vicio de voluntad o del consentimiento como error, dolo, mala fe, ignorancia, inexperiencia, violencia, ilicitud, enriquecimiento ilegítimo, o de cualquier otra naturaleza que pudiera afectar su validez, existencia o eficacia jurídica.

VIGÉSIMA CUARTA: COSA JUZGADA.-

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

VIGÉSIMA QUINTA: COMPETENCIA.-

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

VIGÉSIMA SEXTA.- ESTADOS DE CUENTA.-

“ LA PARTE DEMANDADA “ y “ LA PARTE ACTORA “ acuerdan, que “ LA PARTE DEMANDADA “ acudirá a cualquiera de las sucursales de “ LA PARTE ACTORA “ para solicitar los estados de cuenta que este último emitirá Mensualmente o en caso de tener contratado con “ LA PARTE ACTORA “ el servicio de operaciones bancarias por medios electrónicos o Internet, “ LA PARTE DEMANDADA ” efectuará la consulta de estados de cuenta a través de dicho servicio. “LA PARTE DEUDORA” manifiesta que “LA PARTE ACREEDORA” hizo de su conocimiento antes de la firma del presente instrumento: el contenido de este y de todos los documentos a suscribir, los cargos, gastos que en su caso se generarán por su celebración y, en su caso, los descuentos o bonificaciones a que tiene derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente 0.00%

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

(CERO POR CIENTO), para fines informativos exclusivamente..."

En esa tesitura, considerando que las partes intervinieron en el convenio transcrito en líneas que anteceden, lo ratificaron y solicitaron su aprobación, del cual se desprende que quedó manifestada la voluntad de las partes, misma que es ley suprema en los convenios, sin que se advierta que las cláusulas que lo conforman fueran contra el Derecho o la moral, consecuentemente, **SE APRUEBA Y HOMOLOGA TOTALMENTE SIN PERJUICIO DE DERECHOS DE TERCEROS EL CONVENIO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES**, el cual consta en escrito de cuenta **1781** fechado el *diecisiete de marzo de dos mil veintidós*, **debiendo estar y pasar por el con efectos de autoridad de COSA JUZGADA**, dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por el en todo lugar y momento.

Sirve de apoyo a la aprobación del convenio celebrado el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 920536 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice (actualización 2001) Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN Materia(s): Civil Tesis: 88 Página: 109

TRANSACCIÓN, CONTRATO DE. TIENE CALIDAD DE COSA JUZGADA Y ES PROCEDENTE SU EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO.-

El artículo 2944 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que por transacción debe entenderse el contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura; por su parte, el diverso artículo 2953 del referido Código Civil previene que la transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Ahora bien, al ser esencial que este tipo de contrato sea bilateral, como consecuencia necesaria de la reciprocidad de concesiones que se hacen las partes, lo que supone la existencia o incertidumbre de un derecho dudoso, de un derecho discutido o susceptible de serlo, y que origine obligaciones de dar, hacer o no hacer que correlativamente se imponen los contratantes, pues precisamente su objeto es el de realizar un fin de comprobación jurídica, esto es, de establecer la certeza en el alcance, naturaleza, cuantía, validez y exigibilidad de derechos, cuando se celebra, las personas que en dicho contrato intervienen están obligadas a lo expresamente pactado. Es por lo anterior que lo establecido en los artículos 500 y 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando previenen, el primero, que la vía de

apremio procede a instancia de parte cuando se trate de la ejecución de una sentencia y, el segundo, que todo lo dispuesto en relación con la sentencia comprende los convenios judiciales y las transacciones, las cuales deberán ser de aquellas que ponen fin a una controversia presente o previenen una futura, controversia que forzosa y necesariamente debe existir, es aplicable al contrato de transacción, pues reúne las condiciones apuntadas, y ante ello es claro que puede exigirse su cumplimiento en la vía de apremio.

V.- EJECUTORIA. Ahora bien, en términos de la fracción III del artículo 512 del Código Procesal Civil vigente del Estado, que refiere que, las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de Ley, son entre otras aquellas que homologuen convenios o decisiones de las partes.

En el caso, en virtud, que la presente resolución **homologa el convenio celebrado por ******* por conducto de su apoderado legal y ********* por conducto de su apoderado *********, en consecuencia, se declara que la presente sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

VI.- NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE DETERMINACIÓN.- En cumplimiento a la cláusula **vigésima segunda** del convenio aprobado, **notifíquese** la presente determinación a ********* en el domicilio señalado en dicha estipulación.

VII.- PETICIONES PENDIENTES DE ACUERDO.- Respecto la petición de la parte demandada ********* por conducto de su apoderado *********, de cancelar la cédula hipotecaria, dígasele que se esté a la cláusula **novena** del convenio aprobado, donde las partes convinieron que 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 al desistimiento respectivo, así como a la liberación o cancelación de los gravámenes correspondientes.

Por ende, una vez que la parte demandada acredite el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el convenio aprobado, se acordará lo conducente.

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 del Estado, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio sometido a su consideración, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. Se **aprueba** y **homologa totalmente** sin perjuicio de derechos de terceros el convenio celebrado entre las partes ********* por conducto de su apoderado legal y ********* por conducto de su apoderado *********, mismo que consta en escrito de cuenta **1781** fechado el **diecisiete de marzo de dos mil veintidós**, **debiendo estar y pasar por el con efectos de autoridad de COSA JUZGADA**, dando con

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. 155/2021



PODER JUDICIAL

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

ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por el en todo lugar y momento.

TERCERO.- En virtud, que la presente resolución **homologa el convenio celebrado por ******* por conducto de su apoderado legal y ********* por conducto de su apoderado *********, en consecuencia, se declara que la presente sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

CUARTO.- En cumplimiento a la cláusula **vigésima segunda** del convenio aprobado, **notifíquese** la presente determinación a ********* en el domicilio señalado en dicha estipulación.

QUINTO.- Respecto la petición de la parte demandada ********* por conducto de su apoderado *********, de cancelar la cédula hipotecaria, dígasele que se esté a la cláusula **novena** del convenio aprobado, donde las partes convinieron que 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 al desistimiento respectivo, así como a la liberación o cancelación de los gravámenes correspondientes.

Por ende, una vez que la parte demandada acredite el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el convenio aprobado, se acordará lo conducente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A SI, lo resolvió en definitiva y firma la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada LAURA GALVÁN SALGADO**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada Miroslava Ibarra Lievanos**, con quien actúa y da fe.

En el **"BOLETÍN JUDICIAL"** número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2022 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**