



**PODER JUDICIAL**

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

**Cuernavaca, Morelos, de uno de julio de dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **406/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y;

### **RESULTANDOS:**

**1.- Presentación de la demanda.** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el día doce de noviembre de dos mil veintiuno, **\*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderado Legal **\*\*\*\*\***, demandó en la vía **Especial Hipotecaria** de **\*\*\*\*\***, las prestaciones enumeradas en su escrito inicial de demanda, manifestaron como hechos los que se desprenden del libelo inicial, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

**2.- Auto de admisión.** Por auto de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente y, apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias a fin de que éstas fueran registradas; asimismo se ordenó correr traslado y emplazar a juicio al demandado **\*\*\*\*\***, para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriendo al mismo para que al momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la

inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento.

Por otra parte, se requirió al demandado para que señalara domicilio dentro de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se le harían y surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado; asimismo se ordenó requerir a ambas partes para que designaran perito de su parte, en caso de que así lo considerara conveniente, de ser así para que procediera al avalúo de la finca hipotecada, apercibiéndolos que en caso de no ser así, se le tendría por conforme con el dictamen del perito de éste Juzgado para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 626 fracción IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tuvo por designado como perito valuador de este Juzgado al Arquitecto \*\*\*\*\* , a quien se le debería hacer saber su designación, por conducto de su oferente, para el efecto que compareciera ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido.

Finalmente, atendiendo que el bien inmueble materia de la presente controversia se encuentra inscrito en el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado**, se ordenó girar atento oficio a dicha dependencia adjuntando dos tantos de Cédulas Hipotecarias, a efecto de inscribir dichas cédulas; se le tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el que indico en el escrito de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas que señaló, asimismo, por designados como abogados patronos a los profesionistas propuestos.

**3.- Emplazamiento.** Con fecha trece de mayo de dos mil veintidós, se emplazó personalmente al demandado \*\*\*\*\* , mediante comparecencia ante este Juzgado, corriéndoles traslado de la demanda interpuesta en su contra.

**4.- Convenio Judicial.** Mediante escrito registrado bajo el número 4075, suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado



**PODER JUDICIAL**

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

legal de la parte actora y el demandado \*\*\*\*\* , exhibieron convenio judicial para dar por terminada la presente controversia, documental que ratificaron en todas y cada una de sus partes, en comparecencia judicial de fecha trece de mayo de dos mil veintidós, reconociendo las firmas que calzan dicho curso por ser la que utilizan tanto en sus asuntos públicos como privados.

Por otra parte, en curso 5473, suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal de la parte actora y el demandado \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditado y garante hipotecario, realizaron aclaración a la cláusula décima del citado convenio, en lo que respecta a la cuenta bancaria en la que deberán realizarse los pagos por la parte demandada en favor de la institución bancaria; mismo que ratificaron el dieciséis de junio del año en curso, por lo que en la citada fecha, se ordenó turnar los autos mismos para dictar la sentencia definitiva correspondiente, misma que ahora se emite al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.- Competencia y Vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración.

Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece:

*“...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*

Por su parte, el artículo **34** del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

*Es órgano judicial competente por razón del territorio: “...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”*

Por lo tanto, y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, se identifica como \*\*\*\*\*; y \*\*\*\*\* , con ubicación actual en el \*\*\*\*\* , con el indiviso del 20.80% (veinte punto ochenta por ciento) que le corresponde sobre los elementos comunes del Condominio al que pertenece y equivale a una superficie de OCHENTA Y CINCO METROS CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS, identificado dicho inmueble con la clave catastral número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*); por tanto, dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo estipula el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que es del tenor siguiente.

*“...se tramitarán en la **vía especial hipotecaria** todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su **cancelación** o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”.*

**II.- Legitimación.** A continuación, conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la legitimación de la parte actora \*\*\*\*\* , quien compareció a juicio por conducto de su apoderado legal, Licenciado \*\*\*\*\* , por ser ésta una obligación del Juzgador que debe ser estudiada al dictarse sentencia, o como en este caso pronunciarse sobre la aprobación de convenio. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que:

*“...Habrán 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...”.*

En ese tenor, debe decirse en primer lugar que la personalidad y capacidad jurídica del apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\* , quedó debidamente acreditada, en términos de lo previsto por los artículos 179



**PODER JUDICIAL**

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

y 180 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , otorgado ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\*; documental que se vincula con el diverso instrumento notarial número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , otorgado ante el Notario Público número \*\*\*\*\* , documental esta última de la que se advierte la celebración del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria entre de \*\*\*\*\* , y el ahora demandado \*\*\*\*\* , documental debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha c\*\*\*\*\*; documentales a las que en términos de lo dispuesto por el artículo 437 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil, se les concede pleno valor probatorio para acreditar la personería con que cuentan el apoderado legal que comparece en representación de la parte actora, así como para acreditar fehacientemente la legitimación activa y pasiva de las partes en el presente conflicto, dado que de ellas se desprende el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, y la obligación que tiene la parte demandada frente a la actora en virtud del crédito obtenido. Por lo tanto, al haberse demostrado que las partes contendientes en el presente juicio celebraron el acto jurídico de referencia, se colige que se encuentran en aptitud legal para celebrar el convenio judicial que ahora se pone en consideración de esta autoridad siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. Por lo que, ésta resolutor se encuentra legalmente posibilitado para analizar y pronunciarse sobre la aprobación del convenio en cita.

**III.- Marco jurídico aplicable.** Establece el artículo 1668 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que:

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

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

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

Asimismo, el artículo 2436 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone que:

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

El artículo 510 del Código Procesal Civil, establece que:

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

**IV.- Análisis de convenio.-** De conformidad con los preceptos legales que se han reseñado se advierte que examinado que es el convenio judicial exhibido y ratificado ante éste Juzgado el día trece de mayo de dos mil veintidós, así como su aclaración vertida en curso 5473 y ratificado el dieciséis de junio del año en curso; mismos que se da por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones (visible de fojas 172 a la 185 y 191 a la 195 de los presentes autos), de cuyos clausurado se aprecia que guarda estrecha relación con todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, con la sola intención de dar por finalizada la presente controversia judicial.

En esas condiciones y toda vez que en el convenio judicial aludido, ha quedado expresamente manifestada la voluntad de ambas partes, la cual se exterioriza de manera libre, exenta de error, violencia, dolo o mala fe, como se puede corroborar con su ratificación efectuada mediante comparecencia ante este Órgano Jurisdiccional el día veintisiete de noviembre del año dos mil diecinueve, para celebrar



**PODER JUDICIAL**

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

convenio y dar por concluido el juicio especial hipotecario que ahora nos ocupa.

En ese sentido, desprendiéndose que es voluntad de las partes sujetarse al mismo, y toda vez que no contiene cláusulas contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni a derecho, éste Juzgador con las facultades que le otorga la ley de la materia, considera oportuno aprobar el convenio judicial puesto a su consideración en todas y cada una de sus partes, por advertirse que cumple con los elementos esenciales y de validez que exige la Ley Adjetiva Civil para la celebración de los actos jurídicos.

Por lo tanto, se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio celebrado por la parte actora \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal, Licenciado \*\*\*\*\* y el demandado en el presente juicio \*\*\*\*\* , cuyo contenido en este apartado se tiene como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias por no contener cláusulas contrarias a la moral, al derecho, o a las buenas costumbres; obligando a los suscriptores a estar y pasar por sus contenidos, en todo tiempo, lugar y circunstancias, dando por finiquitado el presente asunto, elevándose dicho convenio a la categoría de una resolución ejecutoriada con autoridad de cosa juzgada, y en caso de incumplimiento a cualquiera de sus cláusulas en los términos pactados por las partes, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 689 al 693 y demás aplicables del Código Procesal Civil. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis Jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: IV, noviembre de 1996, tesis: XVII.2o.10 C, Página: 418, que reza:

**“CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCIÓN. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA.** Si el artículo 2843 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, establece los casos en que las transacciones resultan ser nulas, lógico es que la transacción o convenio judicial, necesariamente debe ser aprobado por el Juez del proceso, ya que dicho Juez puede y debe advertir si la transacción o convenio judicial sometido a su aprobación, se encuentra o no prohibido por la ley; si dicho convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si las partes contratantes

*tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc., requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial”.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1668, 2427, 2436 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; 504, 505, 506, 510 fracción III, del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.-** Se aprueba en sus términos el convenio judicial celebrado por la parte actora \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal y el demandado \*\*\*\*\*, así como la aclaración realizada al mismo en ocurso 5473, exhibidos y ratificados ante la presencia judicial el día trece de mayo y dieciséis de junio ambos de dos mil veintidós, cuyo contenido en este apartado se tiene como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias por no contener cláusulas contrarias a la moral, al derecho, o a las buenas costumbres. Obligando a los suscriptores a estar y pasar por sus contenidos, en todo tiempo, lugar y circunstancias, dando por finiquitado el presente asunto, elevándose dicho convenio a la categoría de una resolución ejecutoriada con autoridad de cosa juzgada, y en caso de incumplimiento a cualquiera de sus cláusulas en los términos pactados por las partes, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE.-** Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **MARTHA LORENA ORTEGA HERNÁNDEZ**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien actúa y da fe.