



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de la Independencia y de la Grandeza de México."

Cuernavaca, Morelos; veintiséis de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver **en definitiva**, respecto a la aprobación de convenio (s) celebrado (s) por la actora ***** y ***** y ***** parte demandada, ésta última también con el carácter de apoderada legal de la persona moral denominada ***** expediente número **405/2020, relativo al Juicio Especial de Desahucio**, promovido por ***** contra ***** y ***** , radicado en la **Tercera Secretaría y;**

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado el dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, registrado con el número de cuenta **162**, suscrito por ***** , actora con la finalidad de poner fin al presente juicio, anexa **dos convenios**: 1.- El que da por terminado anticipadamente el contrato de **arrendamiento** motivo de este juicio; 2.- El que pone fin anticipadamente al **comodato** (vinculado al contrato de arrendamiento base de la acción), mismo que fue ratificado en comparecencia judicial de diecinueve de abril de dos mil veintiuno, reconociendo como suyas las firmas que calzan los convenios de mérito, por ser las que utilizan en todos sus asuntos tanto públicos como privados.

2.- Por auto de diecinueve de abril de dos mil veintiuno, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver lo conducente, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Competencia y vía. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con

lo dispuesto por los artículos 18, 21, 22, 23, 24, 26, 34 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, toda vez que existe sumisión expresa de las partes al presentar su propuesta de convenio para poner fin al presente juicio.

De igual forma, se aprecia que la vía elegida es la correcta porque originalmente se demandó la entrega del bien arrendado, así como el pago de las rentas vencidas y no pagadas de los meses de octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el veintinueve de junio de dos mil veinte; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente.

II.- Legitimación procesal. En la especie, acorde con la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Adjetivo Civil en vigor, se procede al examen de la legitimación de las partes, por ser para la suscrita, una cuestión obligatoria realizar, advirtiendo que la actora *******;** ******* y *******, se encuentra acreditada con el **contrato de arrendamiento celebrado el veintinueve de junio de dos mil veinte, por ***** como "LA ARRENDADORA" y ***** y *******, como **"LOS ARRENDATARIOS"**; Asimismo *********, acredita su personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada *********; con el instrumento notarial número 757, Libro 15, folio número 2,978 de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado *********, Notario Público Número 12 del Distrito Judicial de Tula de Allende, Hidalgo. (En relación con el diverso convenio de terminación de comodato que se encuentra vinculado al contrato de arrendamiento base de la acción.)

Documentales públicas y privadas que tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 437, 445 y 491 del Código Adjetivo Civil vigente para el Estado de Morelos, con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes, la primera entendida como el derecho de la parte actora para ejercitar la acción en la vía



PODER JUDICIAL

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

especial de desahucio contra la demandada, quien tiene facultad para oponer sus defensas y excepciones, en términos de lo previsto en los numerales 179, 180 y 191 del ordenamiento legal en cita, así como para suscribir los convenios materia de ésta resolución. Corroboran las determinaciones previas, los criterios federales que a la letra dictan:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA. En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. Semanario Judicial de la federación, Tercera Sala, Sexta Época, Volumen CIV, página 84.

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del 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 esta la ley; en consecuencia el actor está 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. FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI-Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279.

III.- En la especie es necesario realizar las siguientes precisiones jurídicas, el artículo 1668 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“Artículo 1668. NOCIÓN DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas, para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.”

El artículo 2427 del mismo ordenamiento legal, señala:

“Artículo 2427. NOCIÓN LEGAL DE LA TRANSACCIÓN. 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 en lo conducente:

“Artículo 2436. VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN RESPECTO DE LAS PARTES.La transacción que termina una controversia judicial tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada [...]”

El segundo párrafo del artículo 5 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

“Artículo 5. Iniciativa del proceso. La iniciativa del proceso, salvo los casos en que corresponda al Ministerio Público, queda reservada a las partes; el Juzgador procederá de oficio para impulsarlo cuando la Ley lo establezca de manera expresa. Los interesados podrán disponer de sus derechos sustanciales en el litigio judicial, salvo aquellos irrenunciables y podrán terminarlo en forma unilateral o de común acuerdo, apegándose a los mandatos de este Ordenamiento”.

El artículo 510 del Código Procesal Civil, en lo que aquí atañe, establece:



PODER JUDICIAL

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

“Artículo 510. 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.- Ahora bien, toda vez que, mediante escrito registrado con el número de cuenta **162**, presentado el dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, suscrito por *********, parte actora, con la finalidad de poner fin al presente juicio, exhibe **dos convenios**: 1.- El que da por terminado anticipadamente el contrato de **arrendamiento** motivo de este juicio; 2.- El que pone fin anticipadamente al **comodato** (vinculado al contrato de arrendamiento base de la acción), mismo que fue ratificado en comparecencia judicial de diecinueve de abril de dos mil veintiuno, reconociendo como suyas las firmas que calzan los convenios de mérito, por ser las que utilizan en todos sus asuntos tanto públicos como privados, cuyo contenido de tales convenios obra inserto a fojas 20 a 29 del expediente, el cual en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, constituyéndose parte integrante de esta resolución; bajo esta tesis, toda vez que las partes formularon los convenios aludidos, ratificando su contenido y firma ante la presencia judicial, asimismo por auto de diecinueve de abril de dos mil veintiuno, se certificó que la actora ********* entregó a los demandados la cantidad de ********* en efectivo a efecto de dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula QUINTA inciso B) del convenio de terminación anticipada del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, haciendo constar además que el inmueble materia del juicio fue entregado a la parte actora quien lo recibió a su entera satisfacción, en esas condiciones se aprueba

en todas y cada una de sus partes los convenios siguientes: De terminación anticipada del contrato de arrendamiento celebrado por ***** con el carácter de arrendadora y, ***** y ***** como arrendatarios, de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintiuno; Convenio de terminación anticipada del contrato de comodato celebrado por *****, con el carácter de comodante y *****, con el carácter de comodataria y en representación de la persona moral denominada *****, de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno; por no contener cláusulas contrarias al derecho, la moral y las buenas costumbres, obligando a las partes a estar y pasar por él, en todo tiempo, lugar y circunstancias, como si se tratara de sentencia debidamente ejecutoriada, **dando por terminada la presente contienda, para los efectos legales conducentes.**

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 179, 180, 191, 504, 506, 510, 689 al 697 del Código Procesal Civil en vigor, así como los artículos 1668, 1672, 1673 y 1714 del Código Civil en vigor.

Son aplicables al caso, las tesis del tenor siguiente:

TRANSACCIÓN. PARA ALCANZAR AUTORIDAD DE COSA JUZGADA REQUIERE, EN FORMA EXPRESA, DE APROBACIÓN JUDICIAL. Conforme a los artículos 2944 y 2953 del Código Civil del Estado de Guerrero en vigor hasta el dos de septiembre de mil novecientos noventa y tres, la transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura, el cual tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Por otro lado, de acuerdo a los artículos 413 y 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero que rigió hasta el veintiséis de septiembre del propio año, la cosa juzgada es la verdad legal y contra ella no se admite juicio ni prueba de ninguna clase, salvo los casos expresamente determinados por la ley, además, hay cosa juzgada cuando la sentencia ha causado ejecutoria. De ahí la razón de la identidad entre cosa juzgada y sentencia ejecutoria. Bajo ese marco legal, el convenio celebrado por las partes en una controversia judicial, para dar por terminada ésta, haciéndose recíprocas concesiones, hace las veces de una sentencia ejecutoria, por ello asume el carácter de una resolución judicial y entonces representa ya no la simple voluntad de quienes lo formaron, sino la postura, criterio y decisión de la autoridad jurisdiccional, sobre el problema sometido a



PODER JUDICIAL

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

su conocimiento, con el rango de verdad legal, única e inmutable; por tal razón, para que el convenio de que se habla alcance ese rango de sentencia ejecutoria, cosa juzgada o verdad legal, se requiere necesariamente de la aprobación mediante la actuación jurisdiccional del juez, ante quien se sigue la controversia que se quiere terminar. Pero esa aprobación, no puede deducirse de la manifestación de la voluntad de las partes que formaron el convenio de estar y pasar por él en todo tiempo, ni considerarse implícita en la declaración judicial de tener por ratificado el convenio en cuestión, sino que la misma debe ser expresa, no como un mero formulismo o empleo de una frase sacramental, sino como una condición, sine qua non, para alcanzar ese rango de verdad legal, tanto formal como materialmente, porque la naturaleza jurídica de esa aprobación conlleva la realización de actos de esa índole, por parte del juzgador ante quien se somete, como son, el análisis del convenio para verificar que el mismo satisface los elementos reales, personales y formales que le son propios, además, que no contraviene ninguna disposición de orden público, así como, la decisión misma del juzgador de otorgarle al convenio la calidad de sentencia ejecutoria, lo cual no puede plasmarse, sino en forma escrita, de manera clara, precisa y congruente, es decir, expresamente, de acuerdo a las reglas adjetivas de índole legal, que regula los requisitos que deben satisfacer las resoluciones judiciales. No. Registro: 213,312, Tesis aislada, Materia Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XIII, Marzo de 1994, Página: 511.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.-

CONVENIOS, APROBACIÓN JUDICIAL DE LOS. La aprobación judicial de un convenio tiene la eficacia de una sentencia ejecutoriada. No. Registro: 345,744, Tesis aislada, Materia(s): Civil, Quinta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XCVI, Página: 201.

CONVENIOS JUDICIALES. Un convenio judicial tiene el carácter de sentencia ejecutoriada, y para su cumplimiento, debe estarse en todo y por todo, a las disposiciones legales que existen para la ejecución de sentencias. Es incuestionable que el procedimiento posterior al auto de aprobación de un remate, verificado en ejecución de un convenio judicial, es parte integrante del procedimiento de ejecución, y por lo mismo, no es exacto que por tratarse de una primera notificación, ya que el convenio pone fin al juicio, debe hacerse aquella, necesariamente, en forma personal, pues como ya se dijo, las diligencias sobre cumplimiento del convenio, son anexas al procedimiento principal, y si cabe hacer la notificación personalmente, se cumple haciéndola en los términos que se haya estipulado en el convenio; y si en éste, se establece expresamente que las notificaciones aun las personales, se harán en determinada forma,

cumpléndose con esta forma, queda bien hecha la notificación.

No. Registro: 363,440, Tesis aislada, Materia(s): Civil, Quinta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XXXIII Página: 1666.

CONVENIOS Y TRANSACCIONES JUDICIALES. PROVEÍDO QUE NIEGA O DECRETA SU APROBACIÓN, LO RIGE EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. No basta que se celebre un convenio o transacción en el que los interesados se hagan recíprocas concesiones para terminar una controversia presente o prevenir una futura, y que lo ratifiquen ante la presencia judicial, para que tales operaciones se tengan por perfeccionadas válidamente, ya que es necesario que el referido convenio o transacción judiciales vincule exclusivamente a las partes en conflicto y no rebase lo pedido por éstas, pues de no ser así, tanto dichas convenciones como el proveído que aprobara cualquiera de ellas resultarían contrarios al principio de congruencia. Por tanto, si en un convenio o transacción judiciales se introducen terceras personas que no formaron parte de la relación jurídica procesal, y se pactan créditos, además del reclamado en el juicio, que no fueron objeto de la reclamación en el citado procedimiento, es obvio que el Juez del conocimiento sólo tiene jurisdicción para denegar, aprobar y, en su caso, ejecutar lo concerniente a las cuestiones que le fueron planteadas por las partes en el juicio, mas no para resolver, aprobar y ejecutar cuestiones que son ajenas al citado juicio, pues de hacerlo, además de que se contrariarían las normas que regulan el procedimiento, se violaría el principio de congruencia de las resoluciones judiciales.

No. Registro: 914,438 Tesis aislada, Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, P.R. TCC, Tesis: 830, Página: 580

Genealogía: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA, NOVENA ÉPOCA, TOMO II, AGOSTO DE 1995, PÁGINA 491, TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO, TESIS I.5o.C.17 C.- QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, agosto de 1995, página 491, Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis I.5o.C.17 C.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, es de resolverse y se;

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

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

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- Una vez analizados los convenios presentados el dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, mediante escrito registrado con el número de cuenta **162**, suscrito por la actora ***** y ratificado por las partes, ***** parte actora **y** ***** **y** ***** , parte demandada, ésta última también con el carácter de apoderada legal de la persona moral denominada ***** en comparecencia judicial de diecinueve de abril de dos mil veintiuno, cuyo contenido de tales convenios obra inserto a fojas 20 a 29 del expediente, el cual en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, constituyéndose parte integrante de esta resolución; bajo esta tesitura, toda vez que las partes formularon los convenios aludidos, ratificando su contenido y firma ante la presencia judicial, asimismo por auto de diecinueve de abril de dos mil veintiuno, se certificó que la actora ***** entregó a los demandados la cantidad de ***** en efectivo a efecto de dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula QUINTA inciso B) del convenio de terminación anticipada del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, haciendo constar además que el inmueble materia del juicio fue entregado a la parte actora quien lo recibió a su entera satisfacción, en esas condiciones se aprueba en todas y cada una de sus partes los convenios siguientes: De terminación anticipada del contrato de arrendamiento celebrado por ***** con el carácter de arrendadora y, ***** y ***** como arrendatarios, de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintiuno; Convenio de terminación anticipada del contrato de comodato celebrado por ***** , con el carácter de comodante y ***** , con el carácter de comodataria y en representación de la persona moral denominada ***** , de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno; por no contener cláusulas contrarias al derecho, la moral y las buenas costumbres, obligando a las partes a estar y pasar por él, en todo tiempo, lugar y

circunstancias, como si se tratara de sentencia debidamente ejecutoriada, **dando por terminada la presente contienda, para los efectos legales conducentes.**

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la **Tercera Secretaria** de Acuerdos, Licenciada **Luz de Selene Colín Martínez**, con quien actúa y da fe.