

**PODER JUDICIAL**

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

Histórica e Heroica Ciudad de Cuautla, Morelos a quince de abril de dos mil veintiuno.-

V I S T O S los autos del expediente número 721/2019, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por **XXXXXXXXXX**e **XXXXXXXXXX**contra **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**, Licenciado **XXXXXXXXXX**, **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO UNO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL** actuando en la **NOVENA DEMARCACIÓN TERRITORIAL DEL ESTADO DE MORELOS**, **DIRECTOR DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la tercera secretaría de este juzgado, para resolver sobre la **APROBACIÓN DEL CONVENIO** celebrado entre los actores y el demandado **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** y:

R E S U L T A N D O S :

1.- Presentación del convenio. Por escrito recibido el trece de noviembre de dos mil veinte, los actores **XXXXXXXXXX**e **XXXXXXXXXX**y el demandado **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX**, presentaron ante este juzgado, convenio que había celebrado en este asunto para dar por concluido el mismo.

2.- Ratificación del convenio ante la presencia judicial. Con fecha once de diciembre de dos mil veinte, los suscriptores del convenio, ratificaron el referido acuerdo de voluntades.

3.- Citación para aprobación de convenio. Por auto de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno, se ordenó turnar los autos para resolver respecto de la aprobación del convenio presentado, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Competencia. Este Juzgado es competente para conocer y resolver respecto de la aprobación del convenio celebrado por las partes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 510 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece lo siguiente:

“ARTICULO 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:

I.- La renuncia o desistimiento de la pretensión del actor, regulada por el Artículo 251 de este Código; impide la formulación de nueva demanda sobre la misma pretensión jurídica; y, el Juez dictará sentencia adoptando la solución dada por el demandante;

II.- Con el allanamiento total del demandado o del actor original a la reconvenición, se citará para sentencia, en la que se observará:

A. Si se tratare de sentencia de condena y la falta de cumplimiento de la obligación fuere imputable al demandado, a éste se le condenará al pago de los gastos y costas del juicio.

B. Cuando se trate de sentencias de condena y la falta de cumplimiento no fuere imputable al demandado o se deba de manera exclusiva a sus condiciones de carácter económico, el Juez podrá concederle un plazo de gracia para el cumplimiento del fallo que no excederá de seis meses, siempre que no impugnare la sentencia de primera instancia. A su vez, el actor podrá solicitar el aseguramiento provisional de lo reclamado, al pasar la sentencia a firme, aunque se otorgará al deudor una reducción en las costas.

C. No obstante la admisión de las pretensiones del actor, la sentencia podrá ser desestimatoria, si ellas fueren contrarias a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres; o si el demandado negare pruebas o existieran graves, claras y precisas presunciones de que se trata de actos simulados o dolosos en perjuicio del demandado o de tercero.

D. Si apareciere que el demandado en todo momento estuvo dispuesto espontánea y voluntariamente al cumplimiento de lo pretendido por el actor y no dio lugar para la demanda o



PODER JUDICIAL

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

intervención judicial, el actor será condenado en costas procesales, aunque obtenga sentencia favorable.

E. No se tomará en cuenta el allanamiento cuando el negocio verse sobre derechos irrenunciables.

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.- Cuando las partes concurren a la audiencia de conciliación y depuración; y, después de oír las propuestas de solución llegaren a un convenio procesal, el Juez lo aprobará de plano si procede legalmente, como previene el Artículo 371 de este Código, homologando el convenio y como sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.”

Lo anterior dado que conoce el presente asunto en primera instancia y sobre el cual las partes pretenden realizar el convenio materia de estudio en esta resolución.

II.- Convenio. El citado convenio celebrado por las partes, obra a fojas de la 306 a la 310 de los presentes autos, el cual no se transcribe por no exigirlo el artículo 106 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que prevé los requisitos formales que deben contener las resoluciones dictadas, ni existir precepto alguno que establezca esa obligación, lo que tampoco infringe las disposiciones de la ley de la materia, en consecuencia se tienen por íntegramente reproducidos, como si a la letra se insertase tanto el contenido del convenio como la modificación correspondiente.

Lo anterior es así, porque la falta de transcripción del citado acuerdo de voluntades, no deja en estado de indefensión a las partes, pues son precisamente ellas

quienes lo formularon amén de que obra precisamente en autos.

Además de lo anterior, al resolver sobre la procedencia de su aprobación, el juzgador debe examinar los términos y condiciones en que fue celebrado el convenio, en términos de los preceptos legales aplicables, lo cual pone en evidencia la intrascendencia en la transcripción literal del convenio y, no obstante lo anterior, para mejor comprensión del asunto, se sintetiza a continuación el convenio sometido, en los siguientes términos:

a). En las cláusulas primera, segunda y tercera, las partes esencialmente se reconocen la personalidad con la que actúan, señalan domicilio para oír notificaciones y precisan que mediante dicho convenio pretenden dar por terminado el presente juicio.

b).- En la cláusula cuarta los actores XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, se obligan a devolver al demandado XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX la cantidad de \$164,692.59 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 59/100 M.N.), mediante tres pagos en diversas fechas, que es la cantidad que aducen, el demandado ha entregado al "INFONAVIT" respecto del contrato de crédito con garantía hipotecaria con el cual adquirió en compraventa el inmueble que es materia de este asunto.

**PODER JUDICIAL**

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

Igualmente se establece que se firma un contrato de cesión de derechos de propiedad del inmueble materia del contrato.

c).- En las cláusulas quinta y sexta se establece que, en virtud que el demandado XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX aún le adeuda al INFONAVIT la cantidad de \$132,386.90 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 90/100 M.N.), los actores XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX se obligan a seguir cubriendo dicha deuda hasta liquidarla, reconociendo el demandado que los actores ya han cubierto la primera mensualidad correspondiente y por ello, toda vez que los actores están cubriendo dicho crédito, el demandado se obliga a otorgar un "poder" general para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor de XXXXXXXXXXXX, hijo de los actores con la finalidad que comparezca ante el INFONAVIT o cualquier otra autoridad competente para todo lo relacionado con dicho adeudo, tramitar el pago total de la deuda y la cancelación de la hipoteca.

d).- En la cláusula séptima se establece que una vez que los actores cubran el segundo de los pagos pactados mencionados en la cláusula cuarta, el demandado les otorgará un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio irrevocable, con el objeto que los actores puedan disponer de la

propiedad una vez que hayan liquidado al INFONAVIT el adeudo.

e).- En las cláusulas octava, novena y décima se establece que en virtud de la transacción que se realiza, el demandado cede la propiedad absoluta del inmueble identificado como xxxxxxxxxx, ubicado catastralmente en la calle xxxxxxxxxx y que por tal motivo, en escrito por separado el demandado firma en favor de los actores el contrato de cesión por medio del cual se acredita que los actores adquieren la propiedad del predio y por ello el demandado ratifica la posesión del inmueble, la cual siempre han gozado al no habersele entregado aun cuando se firmó una escritura y reconociendo además que los actores tienen una posesión de manera pública, pacífica, continua, cierta y de buena fe. Asimismo, los contratantes solicitan, en virtud de la cesión de la propiedad del inmueble que se proceda a la inscripción de la transacción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

f).- En las cláusulas décima primera (sic) se establece que los actores se encargarán de cubrir el pago del impuesto predial y demás impuestos y derechos del inmueble aludido.

g).- En la cláusula décima segunda (sic) se establece que los actores se desisten de la demanda entablada contra el Licenciado xxxxxxxxxx, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO



PODER JUDICIAL

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

UNO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL actuando en la NOVENA DEMARCACIÓN TERRITORIAL DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

III.- Análisis del convenio.

Marco jurídico aplicable. Enseguida se procede al estudio del convenio celebrado por las partes en el presente asunto mediante el cual pretenden dar por terminado el juicio, así, como un primer aspecto, deben realizarse una serie de puntualizaciones respecto a la figura jurídica de la "transacción" materia de la presente aprobación. Así, se precisa que los procedimientos judiciales terminan, en la mayoría de las ocasiones, en principio mediante una resolución judicial que decide en el fondo la cuestión principal deducida en el juicio, pero también pueden concluir mediante un acuerdo de voluntades, en el que se ponga fin a la controversia, celebrado ante el juzgador del conocimiento.

Así, este tipo de acuerdos, se encuentran expresamente regulados en el Código Civil del Estado con el nombre de "transacción" en los artículos 2427 a 2444, de los cuales conviene traer a colación dos que son los más importantes para el presente asunto:

“ARTICULO 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.”

“ARTICULO 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, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley.”

Derivado de la transcripción anterior puede inferirse que, el contrato de transacción es un acuerdo de voluntades con el objeto directo de terminar una controversia presente o futura, con el objeto indirecto de hacerse recíprocas concesiones. La transacción puede clasificarse como convenio judicial cuando es celebrada ante un órgano jurisdiccional. En el mismo sentido, la doctrina manifiesta que la forma apropiada para realizar la transacción sobre controversia presente, y la que ofrece mayores garantías, es la del convenio judicial, es decir, el acuerdo celebrado por las partes ante el juzgador para dar por terminado el proceso.

También debe resaltarse que el artículo 2436 del Código Civil del Estado otorga al convenio judicial el carácter para las partes de cosa juzgada, tal como si se tratara de una sentencia ejecutoriada.

Estudio del convenio. Ahora bien, analizadas las cláusulas estipuladas por las partes en el convenio que celebraron, en relación a las constancias que integran el presente asunto, a criterio de esta Juzgadora, se determina que **no** es procedente la aprobación del referido pacto, porque, esencialmente, las partes pretenden, para dar por terminado el asunto, la

**PODER JUDICIAL**

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

celebración de **un nuevo contrato traslativo de dominio** del inmueble identificado como xxxxxxxxxx, ubicado catastralmente en la calle Xxxxxxxxxxxa manera de una **cesión de derechos** para que ahora los actores XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX readquieran del demandado XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX la propiedad de dicho predio y que se inscriba la transacción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo cual no es jurídicamente correcto, pues en dado caso, los actores y el demandado están compelidos a celebrar un **nuevo contrato de compraventa** con todas sus formalidades, esto es, celebrado ante Notario Público para que conste en escritura pública, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, pero no mediante una cesión de derechos adjunta a un contrato de transacción.

Se abunda, mediante el clausulado del convenio que presentan, se advierte que los suscriptores del mismo esencialmente están celebrando un nuevo contrato de compraventa sobre el inmueble identificado como xxxxxxxxxx, ubicado catastralmente en la calle Xxxxxxxxxxx, pues existe acuerdo en la cosa (inmueble) y en el precio (los actores se obligan a pagar al demandado la cantidad de \$164,692.59 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 59/100 M.N.) y continuar pagando su adeudo con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES) y por su

parte el demandado cede la propiedad del inmueble en favor de los actores.

En consecuencia, resulta evidente que lo que jurídicamente se configura es una nueva compraventa, lo cual resulta válido, sin embargo, lo incorrecto y la razón por la cual no puede aprobarse el convenio es porque los suscriptores del mismo pretenden realizar dicha compraventa a manera de una cesión de derechos de propiedad adjunto al contrato de transacción el cual pretenden que se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo cual no es posible que se apruebe ya que, en términos de lo establecido por el artículo 1807 del Código Civil del Estado de Morelos, debe constar en **escritura pública**, de ahí que, como se dijo, no puede aprobarse el convenio formulado.

Decisión. En tales consideraciones, **NO** es de aprobarse el convenio celebrado entre los actores XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXy el demandado XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con base en las consideraciones esgrimidas por esta autoridad, dejándose a salvo los derechos de los mismos para que, en dado caso, si a sus intereses así convienen celebren un nuevo convenio o transacción, ajustándose a las precisiones señaladas en este fallo. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época
Registro: 200895
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada*



PODER JUDICIAL

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

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
IV, Noviembre de 1996
Materia(s): Civil
Tesis: XVII.2o.10 C
Página: 418*

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

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

----- **RESUELVE:** -----

- - - **ÚNICO.**- Por las razones expuestas en esta resolución, **NO** se aprueba el convenio de fecha diez de enero de dos mil diecisiete, celebrado entre los actores XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXy el demandado XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Tercera Secretaría de este Juzgado, Licenciada **CONCEPCIÓN DE MARÍA AQUINO SUAREZ**, quien da fe.

RGV

