



PODER JUDICIAL

Heroica e Histórica ciudad de Cuautla, Morelos; a veintisiete de agosto del año dos mil veintiuno.

Vistos los autos del expediente número *****, de la ***** Secretaría, relativa al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, promovido por ***** en su carácter de Apoderada Legal de ***** en contra de la persona moral ***** en su carácter de Arrendatario, y de ***** en su carácter de Fiador, para resolver sobre la aprobación del convenio celebrado por las partes, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el *****, ***** en su carácter de Apoderada Legal de *****, interpuso juicio en la vía Especial de sobre Arrendamiento de Inmuebles, en contra de la persona moral ***** en su carácter de Arrendatario y de ***** en su carácter de Fiador, de quien reclamó las siguientes pretensiones:

*“a.- Reclamo de los demandados en mi carácter de Apoderada Legal de la arrendadora *****, se declare la **RESCISIÓN** del Contrato de Arrendamiento, celebrado entre mi Poderdante y la moral, *****, relación contractual, que se acredita, con el Contrato de Arrendamiento de fecha *****, que en original se acompaña a este ocurso, como **anexo número 2**, respecto del inmueble ubicado en la *****, con todas sus*

consecuencias de derecho, porque los demandados han violado el Clausulado del referido Contrato, en sus Cláusulas **SEGUNDA, CUARTA y QUINTA**, y demás conducentes, que aquí se reproducen íntegramente como si a la letra se insertasen y que se especificaran en el capítulo de hechos correspondiente, habida cuenta de que los reos civiles, han incumplido con **la principal obligación a su cargo** consistente en el pago puntual de la renta, en la forma y términos establecidos, además de haber dejado de acatar el contenido de las Clausulas ya mencionadas.

b).- El pago que resulte del interés moratorio a razón del *********, como se estipula en la Cláusula **QUINTA**, del Contrato de Arrendamiento.

c).- Como consecuencia de la acción de **RESCISIÓN** que hago valer, reclamo del inquilino, **LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA** del bien inmueble arrendado con todo con lo que de hecho y por derecho le corresponde, a la arrendadora que represento, a la suscrita, o a quien sus derechos representen, devolución que deberá hacerse en los mismo términos, de perfecto estado de uso, tal y como se le entregó según lo descrito en la Cláusula **DECIMA PRIMERA** del Contrato de Arrendamiento.

d).- De ambos demandados, arrendatario y fiador, reclamo el pago de la cantidad de *********, restante de la renta correspondiente al mes de *********, (adjunto para este efecto el recibo de arrendamiento número *********, **anexo *******), ya que el día *********, el demandado abonó la cantidad de ********* a la cuenta Bancaria de mi representada número ********* de *********, tal como se acredita con el Boucher que se **anexa con el numero *******)

e).- De ambos demandados, arrendatario y fiador, reclamo el pago de la cantidad de *********, con IVA menos retenciones, correspondientes a la renta insoluta; del mes de *********, (**anexo ******* del recibo de arrendamiento numero *********), más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado a satisfacción de la actora.

f).- De ambos demandados el pago de la cantidad que resulte como consecuencia del incremento del *********, de las rentas pactadas, en términos de lo establecido en la Cláusula **SÉPTIMA**, del Contrato base de la acción, hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado, más I.V.A.

g).- De ambos demandados el pago de la cantidad que resulte por concepto de LA PENA CONVENCIONAL pactada en la Cláusula **OCTAVA** del Contrato básico, consistente en una cantidad mensual igual al ********* del importe de la renta sin perjuicio del pago de la renta tratada, hasta la desocupación y entrega de la finca arrendada, más I.V.A.



PODER JUDICIAL

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

j).- (sic) De ambos demandados la cantidad que resulte por concepto de los pagos de servicio de energía eléctrica y demás servicios que utilizan los arrendatarios en el inmueble, así como las multas y recargos que esto origine, hasta la desocupación y entrega del bien arrendado, ya que a la fecha los inquilinos han omitido entregar de manera bimestral al arrendador o quien sus derechos representa, fotocopia del pago de los servicios descritos.

k).- De ambos demandados el pago de los gastos y costas del juicio.

Expuso los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Con fecha *********, se admitió la demanda en la vía propuesta y se ordenó emplazar a juicio y correr traslado a los demandados para que dentro del término de ********* días contestaran la demanda instaurada en su contra.

3.- El *********, fueron emplazados los demandados, la persona moral ********* en su carácter de **Arrendatario** y ********* en su carácter de **Fiador** por conducto de la actuario adscrita a este Juzgado, tal como se advierte de las constancias procesales.

4.- El día *********, se tuvo por presentado al Ciudadano *********, en su carácter de Gerente General de la persona moral ********* y al Ciudadano ********* en su carácter de **Fiador** dando contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra por hechas sus manifestaciones y por

opuestas sus defensas y excepciones, ordenándose dar vista con el mismo a la parte actora.

5.- El día *****, se tuvo por presentada a la parte actora desahogando en tiempo la vista ordenada en el auto de fecha *****, y se abrió el juicio a prueba concediendo a las partes un plazo de ***** días para que ofrecieran pruebas.

6.- El día *****, se tuvo por presentada a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte corresponden, admitiéndose las siguientes: **la confesional y declaración de parte**, a cargo de ***** y de ***** ; la testimonial a cargo de ***** y ***** así como la **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana**; señalándose, fecha para el desahogo de la audiencia de ley.

7.- El *****, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de ley, a la que comparecieron la parte actora *****, asistida de su abogado patrono **Licenciado ***** y *******, así como los demandados ***** y ***** e su carácter de Gerente General de la persona moral ***** ambos asistidos de su abogado patrono licenciado *****.



PODER JUDICIAL

Audiencia en la que, en uso de la palabra ambas partes presentaron su convenio, mediante el cual daban por terminada la presente controversia, ratificando el mismo ante la presencia judicial en todas y cada uno de sus términos, ordenándose turnar los presentes autos para resolver, respecto de la aprobación del convenio, misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 29 y 34** fracción **III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que la acción principal es de carácter personal y el domicilio del demandado se encuentra ubicado dentro de la competencia de este Juzgado; aunado a la sumisión expresa de las partes contenida en el contrato base de la presente acción.

Asimismo, la vía elegida es la correcta acorde a lo establecido en los artículos **349** y **636** también del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

II. De conformidad con la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil antes citado, se

procede al estudio de la **legitimación de las partes**, pues ésta debe ser analizada por el Juzgador aun oficiosamente al constituir un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

“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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO

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

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.



PODER JUDICIAL

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Al respecto, dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

*“**Legitimación y substitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”.*

Atendiendo lo anterior, es preciso establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora y demandada** en el presente juicio, quedó debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento, celebrado por una parte como arrendador la señora ********* por conducto de su apoderada legal la señora

***** , y por la otra en su carácter de arrendataria
***** representada por su Gerente General el señor
***** y ***** en su carácter de **Fiador-solidario**, el día
***** , en relación a los **locales ***** del Edificio
marcado con el número *******.

De igual manera, la personalidad de la Apoderada
Legal ***** de la parte actora ***** , se acredita con
la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del
Notario Público Número ***** , de la Sexta Demarcación
Notarial en el Estado de Morelos; ***** , como Gerente
General de la persona moral ***** se encuentra
debidamente acreditada con la copia certificada del
instrumento notarial número ***** , pasada ante la fe del
Licenciado ***** , **Notario Público número ***** , de la
Ciudad de ******* , de fecha ***** .

Las documentales pública y privada antes detalladas,
tienen pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por
los artículos 437 y 491 de la ley adjetiva civil, al haber sido
expedidas por depositarios de la fe pública y cumplir con las
exigencias previstas por la ley; y con estas queda
debidamente acreditada la personalidad de la parte actora
y demandada, así como del Gerente General de la persona
moral y además se advierte que éste cuenta con facultades
para **transigir** en el presente juicio. Lo anterior, aunado al



PODER JUDICIAL

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

reconocimiento de la legitimación y personalidad de los comparecientes realizado por cada una de las partes, tanto en la secuela procesal como en el convenio realizado en la audiencia de fecha *********.

III. Ahora bien, establece el artículo **2427** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos lo siguiente:

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

El siguiente dispositivo legal **2428**, dispone que:

"... La transacción que previene controversias debe constar por escrito, si el interés pasa de cien días de salario mínimo general vigente en la región. Cuando la transacción dé término a una controversia judicial, deberá constar por escrito y ratificarse en la presencia del Juez o Magistrados que integren el Tribunal, quienes deberán cerciorarse de la identidad y capacidad de las partes. Si dicha transacción se refiere a bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro, deberá ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos en perjuicio de terceros. Cuando modifique o afecte la propiedad o posesión de bienes inmuebles o de derechos reales susceptibles de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y constare en escritura pública, se procederá a la inscripción si el valor del inmueble rebasa el valor contemplado en el artículo 1805 de este Código".

El siguiente **2436**, establece que:

"... La transacción que termina una controversia judicial tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley."

Por su parte, dispone el artículo **510** fracción III del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, lo siguiente:

“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 examinara el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevara a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada...”;

En este tenor, en la audiencia celebrada el día *********, la parte actora ********* en su carácter de Apoderada Legal de ********* y los demandados ********* y ********* Representante Legal de *********, exhibieron convenio a fin de dar por concluido el presente juicio, al tenor de las siguientes **CLÁUSULAS:**

“PRIMERA.- “LAS PARTES” ACUERDAN QUE EL PRESENTE CONVENIO JUDICIAL TIENE POR OBJETO DAR POR PAGAS TODAS LAS PRESTACIONES RECLAMADAS DEL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA ASÍ COMO TERMINADO EL PRESENTE JUICIO CITADO, DENTRO DEL EXPEDIENTE *********.

SEGUNDA. – AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE, DESDE EL MES DE ********* AL MES DE *********, SE ADEUDAN DIVERSAS DIFERENCIAS SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS DEL INMUEBLE ASÍ COMO TAMBIÉN LA ENTREGA FORMAL, MATERIAL Y JURÍDICA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO: *********. ASIMISMO, LA PARTE DEMANDADA, DEBERÁ PAGAR EL CINCUENTA POR CIENTO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES DEL ABOGADO DE LA SEÑORA *********, **LOS CUALES FIJÓ EL CITADO PROFESIONAL, EN LA CANTIDAD TOTAL DE \$***** (*****).**



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 554/2020-2
Juicio Especial de Arrendamiento
APROBACIÓN DE CONVENIO

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

TERCERA. – LAS PARTES MANIFIESTAN SU PLENA CONFORMIDAD, RESPECTO DEL RESULTADO DEL ADEUDO TOTAL DEL MES DE ***** AL MES DE ***** , ASÍ COMO EL PORCENTAJE DE LOS GASTOS DE HONORARIOS DEL ABOGADO, **RESULTANDO LA CANTIDAD TOTAL DE \$ ***** PESOS (*****).**

CANTIDAD QUE DEBERÁN PAGAR Y CUBRIR LOS DEMANDADOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

I.- DEPOSITARÁN LA CANTIDAD DE \$*** (*****), MEDIANTE TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS REALIZADAS A LA CUENTA NÚMERO ***** (*****) A NOMBRE DE LA SEÑORA ***** Y A CARGO DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA DENOMINADA ***** , COMPROBANTES QUE SERÁN EXHIBIDOS EN LA RATIFICACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO.**

II.- ENTREGARAN EN EFECTIVO A LA FIRMA Y RATIFICACIÓN (SIC) DEL PRESENTE CONVENIO LA CANTIDAD DE \$ *** (*****).**

LA SEÑORA *** POR CONDUCTO DE SU APODERADA LEGAL ***** , RECIBE LAS CANTIDADES ANTES DESCRIPTAS ((SIC) A SU ENTERA SATISFACCIÓN Y POR MEDIO DE ESTA CLÁUSULA OTORGAR A ***** EL RECIBO MÁS VALEREO Y EFICAZ QUE A SU SEGURIDAD LEGAL CONDUZCA, POR LO QUE SE DA POR PAGADAS DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES CITADAS EN EL MULTICITADO JUICIO.**

CUARTA. – ACUERDAN LAS PARTES QUE CON RELACIÓN AL INMUEBLE CITADO EN LA CLAUSULA SEGUNDA, SERA DADO EN ARRENDAMIENTO ***** POR EL PERIODO QUE COMPRENEN LOS MESES ***** , POR LO QUE LA ARRENDATARIA DEBERA CUBRIR A LA SEÑORA ***** POR CONCEPTO DE PENSIÓN RENTÍSTICA POR LA CANTIDAD DE \$***** (*****) MAS EL IVA MENOS LAS RETENCIONES DE LEY. PAGO QUE SE CUBRIRA MEDIANTE TRANSFERENCIA ELECTRONICA EN LA CUENTA CITADA EN LA CLAUSULA TERCERA.

- I- RESPECTO DEL MES DE ***** , TIENEN QUE SER DEPOSITADOS HASTA EL ***** .
- II- RESPECTO DE LOS MESES DE ***** , LA RENTA SERÁ PAGADA LOS PRIMEROS ***** DÍAS DE CADA MES.

DONDE LA PARTE ACTORA SE COMPROMETE A EXPEDIR EL RECIBO O FACTURA RESPECTIVA.

QUINTA. – LOS DEMANDADOS SE OBLIGAN A REALIZAR LA ENTREGA MATERIAL Y JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO, PRECISAMENTE EL DÍA *********, DEBIENDO EN ESTOS MESES CUBRIR EL MONTO CITADO EN LA CLAUSULA CUARTA.

I.- MEDIANTE ACTA RECEPCION FIRMADA Y SUSCRITAS POR LAS PARTES QUE CELEBRAN EN EL PRESENTE CONVENIO.

II.- O BIEN, DE MANERA JUDICIAL MEDAINTE ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONVENIO, ANTE LA SEGUNDA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEXTO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, EN EL EXPEDIENTE QUE NOS OCUPA.

II.- (SIC) LA ARRENDADORA PREVIO A LA ENTREGA, DEL INMUEBLE CITADO REVISARA LAS CONDICIONES QUE SE ENCUENTRA EL MISMO, EN SU CASO PROCEDERA A REALIZAR LA DEVOLUCIÓN DE LA SUMA DADA EN DEPOSITO POR EL ARRENDATARIO EN UN TERMINO NO MAYOR A ********* DÍAS HABLES, CANTIDAD QUE FUE ESTABLECIDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR LAS PARTES EL DÍA *********, MISMA QUE SE FUE ACTUALIZANDO AÑO CON AÑO.

SEXTA. – LAS PARTES ACUERDAN QUE, EN CASO DE NO ENTREGAR EL INMUEBLE EN LA FECHA SEÑALADA Y EN LAS CONDICIONES Y TERMINOS ESTABLECIDOS EN LA CLAUSULA QUE ANTECEDE, SE PROCEDERÁ A LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA, CONFORME A LAS REGLAS DE EJECUCIÓN FORZOSA, ELLO CON EL AUXILIO DE LA FUERZA PUBLICA Y FRACTURA DE CERRADURAS, LO ANTERIOR SIN PERJUICIO DE QUE SE SEGUIRÁ COMPUTANDO EL PAGO DE LA RENTA HASTA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE.

LAS PARTES CONVIENEN, PARA EL CASO DE QUE, NO SE HAGA LA ENTREGA DE LA POSESIÓN EN LA FECHA MENCIONADA, EL PAGO ESTABLECIDO EN LAS CLAUSULAS TERCERA Y CUARTA, SERÁ APLICADO COMO PAGO PARCIAL A LAS RENTAS VENCIDAS Y NO PAGADAS, TENIENDO EN CONSECUENCIA LA PARTE DEMANDADA, QUE DEBERÁ PAGAR EL ADEUDO COMPLETO EXIGIDO EN EL CAPITULO DE PRETENSIONES DEL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA, AJUSTÁNDOSE A LAS REGLAS DE EJECUCIÓN FORZOSA.

SEPTIMA. – LA DEMANDADA SE COMPROMETE EN ENTREGAR EL INMUEBLE EN LA FECHA CONVENIDA, JUNTO CON LOS RECIBOS DE PAGO AL CORRIENTE RESPECTO AL SERVICIO DE LUZ Y SERVIVIS (SIC) CONTRATADOS.

**PODER JUDICIAL**

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

OCTAVA. – UNA VEZ RATIFICADO EL PRESENTE CONVENIO ANTE LA PRESENCIA JUDICIAL, EN TERMINOS DE LO SEÑALADO POR LOS ARTICULOS 210, 371, 510 FRACCIÓN IV, 512 FRACCIÓN III Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS, SOLICITAN AL JUEZ INHERENTE LA HOMOLOGACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO EN SENTENCIA CON FUERZA DE COSA JUZGADA, Y COMO CONSECUENCIA SE TENGA POR TERMINADO EL LITIGIO JUDICIAL PROMOVIDO EN VÍA ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES RADICADO BAJO EL EXPEDIENTE *****.

LAS PARTES DECLARAN QUE NO EXISTE ERROR, DOLO, MALA FE, VIOLENCIA NI VICIO ALGUNO QUE PUEDA AFECTAR LA VALIDEZ O LICITUD DEL PRESENTE CONVENIO.

LAS PARTES MANIFIESTAN CONOCER EL CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL DEL PRESENTE CONVENIO, Y HABIÉNDOLO LEÍDO MANIFIESTAN QUE LO APRUEBAN Y LO RATIFICAN, FIRMÁNDOLO EN COMPROBACIÓN AL MARGEN Y CALCE DE CADA UNO DE SUS EJEMPLARES, EL DÍA *** , EN LA H.H. CIUDAD DE CUAUTLA, MORELOS...”.**

En tal virtud, toda vez que las partes tienen plena capacidad para transigir el negocio en que se actúa y del convenio celebrado por éstos se desprende la voluntad expresa de los mismos así como la libertad con la que se condujeron, **se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio judicial** celebrado el ***** , entre la parte actora ***** en su carácter de Apoderada Legal de ***** y la parte demandada persona moral ***** en su carácter de Arrendatario, representada por ***** y de ***** en su carácter de Fiador, para dar por concluida la controversia principal; por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres, **convenio que forma parte integrante de ésta**

resolución, homologando esta declaración a la categoría de **cosa juzgada**.

Lo anterior, con sustento en la siguiente tesis jurisprudencial, que a la letra dice:

Registro digital: 190243

Novena Época

Instancia: Primera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Febrero de 2001

Tesis: 1a./J. 41/2000

Página: 55

“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

**PODER JUDICIAL**

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

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."

Contradicción de tesis 79/98. Entre las sustentadas por el Segundo y Quinto Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de cuatro votos.

Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Antonio Espinoza Rangel.

Tesis de jurisprudencia 41/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintinueve de noviembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos **96** fracción **IV**, **101,102, 104, 105, 106, 107** y **504** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

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

SEGUNDO. Se aprueba en todas y cada una de sus partes, el convenio judicial celebrado el *********, entre la parte actora ********* en su carácter de Apoderada Legal

de ***** y la parte demandada persona moral ***** en su carácter de Arrendatario, representada por ***** y de ***** en su carácter de Fiador, para dar por concluida la controversia principal; por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres, **convenio que forma parte integrante de ésta resolución**, homologando esta declaración a la categoría de **cosa juzgada**.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma el Licenciado **GABRIEL CÉSAR MIRANDA FLORES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Secretaria Licenciada **GLORIA ELIANE PÉREZ RAMÍREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.