



PODER JUDICIAL

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos" / o. a. m.

RESOLUCIÓN APROBATORIA DE CONVENIO

Yautepec, Morelos, a ocho de enero de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver sobre la **APROBACIÓN DE CONVENIO** celebrado por la parte actora, *****con el consentimiento de su esposa ***** (por estar bajo el régimen de sociedad conyugal), en el expediente número **351/2020**, radicado en la **Primera** Secretaría y,

R E S U L T A N D O

1.-PRESENTACIÓN DE LA DEMANDADA.- Mediante escrito presentado con fecha **treinta de septiembre de dos mil veinte**, compareció ante este juzgado *****para demandar a ***** , las siguientes pretensiones:

a).-La rescisión del contrato verbal de compraventa, respecto del inmueble ubicado ***** , en términos de lo que se expone en el capítulo de hechos correspondiente.

b).-La devolución de la cantidad de ***** que por concepto de pago de anticipo del contrato de compraventa fue efectuado al hoy demandado en términos de lo que se expone en el capítulo de hechos correspondiente.

c).-La devolución de la cantidad de ***** que por concepto de pagos parciales fueron efectuados al demandado en términos de lo que se expone en el escrito inicial de demanda.

d).-El pago de la cantidad de ***** que por concepto de mejoras que se efectuaron al inmueble en términos de lo que se expone en el capítulo de hechos correspondiente.

e)(sic).-El pago de daños y perjuicios causados al suscrito, ante el incumplimiento del contrato, y que se especifican en el capítulo de hechos correspondiente.

f) (sic).-el pago de los gastos y cosas que con motivo de este juicio se lleguen a original

El promovente realizó la relatoría de sus hechos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvia de repeticiones, aquí se tienen por reproducidos, y acompañó los documentos fundatorios de su acción.

2.- ADMISIÓN DE DEMANDADA.- Por acuerdo de fecha **cinco de noviembre de dos mil veinte**, previo el desahogo de la prevención, se radicó el juicio, ordenándose emplazar y correr traslado a ***** , para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra y

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

señalará domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, se les harían por medio del Boletín Judicial.

3.- EMPLAZAMIENTO.- Mediante cedula de emplazamiento de fecha **nueve de diciembre de dos mil veinte**, fue debidamente emplazado a juicio el demandado *********, a quien se le corrió traslado para que dentro del plazo legal de **DIEZ DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

4.- PRESENTACIÓN Y RATIFICACIÓN DE CONVENIO. Mediante escrito presentado el **nueve de diciembre del dos mil veinte**, la parte actora, ********* y el demandado *********, presentaron convenio a efecto de dar por terminada la presente controversia, el cual se ordenó ratificar ante la presencia judicial, por lo que, en esa misma fecha, comparecieron, ********* con el consentimiento de su esposa ********* (por estar bajo el régimen de sociedad conyugal), a efecto de ratificar el convenio presentado en autos, y atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, se citó a las partes para escuchar sentencia a que corresponda a la aprobación del convenio, la cual se dicta hoy al tenor de las siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

I. COMPETENCIA. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

“Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada 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”.

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:



PODER JUDICIAL

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

"Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del ordenamiento legal antes invocado, que a la letra dice:

"Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar".

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual a la letra dice:

"..Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.

La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.

Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

Por lo tocante a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva toda vez que el inmueble objeto del contrato verbal, documento base de la acción, es el identificado como *********, lugar que se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente.

II.-LA VIA.- La vía elegida por la parte actora, es correcta en términos de lo dispuesto por artículo **349** del primer ordenamiento legal invocado.

III.- LEGITIMACIÓN.- En la especie, atendiendo el reconocimiento de la personalidad que se hacen las partes en la **cláusula primera** del convenio, así como el reconocimiento del adeudo; pues la amplitud de esa norma jurídica abarca toda contienda judicial en la que esté de por medio cualquier reclamo inherente a este tipo de juicios.

IV.- APROBACIÓN DE CONVENIO.-Ahora bien, para dar por terminada legal, jurídica y anticipadamente la presente controversia las partes en litigio, la parte actora, *****con el consentimiento de su esposa ***** (por estar bajo el régimen de sociedad conyugal), mediante escrito presentado el **nueve de diciembre del dos mil veinte**, presentaron un convenio a efecto de dar por terminada la presente controversia, el cual en esa misma fecha fue debidamente ratificado, por así convenir a sus legítimos intereses, externaron y manifestaron su deseo y voluntad de alcanzar una transacción, para dar por terminada la presente controversia del orden Civil, promovida por la parte actora, acto contractual que es del tenor de las siguientes **cláusulas:**

*CONVENIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PARTE ACTORA *****CON EL C. *****; CON CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA ROSA MARÍA RODRÍGUEZ GUEVARA, POR ESTAR CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL, TAL Y COMO SE ACREDITA CON EL ACTA DE MATRIMONIO QUE SE ANEXA AL PRESENTE; EN EL EXPEDIENTE NÚMERO 351/ 2020-1, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL RADICADO EN LA PRIMERA SECRETARÍA DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL QUINTO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS EL CUAL SE SUJETA A LAS SIGUIENTES (...) Y CLÁUSULAS:*

(...)

PRIMERA.-AMBAS PARTES SE RECONOCE LA PERSONALIDAD CON LA QUE PROMUEVEN EN EL JUICIO MENCIONADO EN LÍNEAS QUE ANTECEDEN, Y POR TANTO LA CAPACIDAD PARA OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

LA PARTE DEMANDADA Y VENDEDORA ACREDITA LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE CONVENIO CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ***** DEL LIBRO 453 DEL AÑO 2011, LA CUAL CONTIENE PRIMER TESTIMONIO Y SEGUNDO EN SU ORDEN LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJERCICIO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LOS SEÑORES ***** Y ***** A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO PARTE ADQUIRENTE O LA PARTE COMPRADORA Y DE OTRA *****.

SEGUNDA.- LAS PARTES RECONOCE QUE CON FECHA DIECINUEVE DE MAYO DE DOS MIL DIECINUEVE, EL C. ***EN SU CARÁCTER DE COMPRADOR CELEBRÓ CON EL C. *****; PARTE DEMANDADA CON CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA ***** POR ESTAR CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL, EN SU CARÁCTER DE VENDEDOR CONTRATO DE COMPRA-VENTA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE *****.**

TERCERA.-LAS PARTES RECONOCEN QUE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN PACTADA FUE POR LA CANTIDAD DE ***** LA CUAL FUE Y SERÁ CUBIERTA DE LA SIGUIENTE MANERA:

LA CANTIDAD DE *****; QUE SE ENCUENTRA YA PAGADA, TAL Y COMO CONSTA EN ACTUACIONES CON LA DOCUMENTAL QUE SE ANEXÓ.

LA CANTIDAD DE *****; A LA FIRMA DEL PRESENTE, MEDIANTE CHEQUE *****.

LA CANTIDAD DE ***** DENTRO DE LOS TREINTA DÍAS SIGUIENTES A LA FIRMA DEL PRESENTE, EN EL ENTENDIDO QUE DICHO PLAZO PODRÁ



PODER JUDICIAL

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

PRORROGARSE POR CAUSA NO IMPUTABLE A LAS PARTES, DICHO PAGO SE REALIZARÁ EN LA NOTARÍA CORRESPONDIENTE, Y QUE ELIJA LA PARTE ACTORA PARA LA PROTOCOLIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES JUDICIALES Y SE LE OTORQUE LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE.

LA CANTIDAD QUE POR CONCEPTO DE SEGUNDO PAGO SE REALIZA, SERÁ APLICADA A PAGAR LA CANTIDAD DE ***** , QUE AÚN SE ADEUDA A LA *****.

LA PARTE COMPRADORA CUBRIRÁ LOS ADEUDOS EXISTENTES, RELACIONADOS CON EL INMUEBLE, COMO SON AGUA, LUZ, TELEFONÍA, MANTENIMIENTO INTERNO Y EXTERIOR, ETC., DEL FRACCIONAMIENTO "ARCO ANTIGUO A.C. Y LOS TENDRÁN PAGADOS AL 100% CON LA ADMINISTRACIÓN DEL MISMO, HASTA LA FIRMA DE PROTOCOLIZACIÓN CON EL NOTARIO, Y PARA EL CASO DE QUE NO SÉ TENGA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LOS CONCEPTOS DESCRITOS EL INMUEBLE PASARÁ AL COMPRADOR CON DICHOS ADEUDOS.

CUARTA.- LAS PARTES RECONOCEN Y CONVIENE QUE DESDE EL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DESCRITO EN LA CLAUSURA NÚMERO UNO Y DOS Y HASTA LA ACTUALIZACIÓN LA ACTORA SE ENCUENTRA EN POSESIÓN ORIGINARIA Y EN CONSECUENCIA DIRECTA EN CONCEPTO DE DUEÑO Y DE MANERA PÚBLICA, CIERTA, PACÍFICA Y CONTINÚA DEL INMUEBLE YA DESCRITO CON ANTERIORIDAD, DE IGUAL MANERA QUE DESDE QUE TOMO POSESIÓN DEL MULTICITADO INMUEBLE LA ACTORA HA REALIZADO DIVERSOS ACTOS POSESORIOS DE MEJORAS COMO PINTURA Y EN MI CARÁCTER DE PROPIETARIO SOBRE DICHO INMUEBLE COMO LO SON LA LIMPIEZA, POSESIÓN ORIGINARIA EN CONCEPTO DE DUEÑO DEL INMUEBLE MULTICITADO; SIENDO ESTA DE MANERA CIERTA, PACÍFICA, PÚBLICA, CONTINUA Y DE BUENA FE, SIENDO LA CAUSA GENERADORA DE DICHA POSESIÓN LEGAL CONTRATO DE COMPRA-VENTA DESCRITO EN LÍNEAS QUE ANTECEDEN.

QUINTA.- LAS PARTES RECONOCEN Y CONVIENEN QUE ADEMÁS DE LAS MEJORAS EFECTUADAS EN SU CARÁCTER DE POSEEDOR, HA REALIZADO OPERACIONES QUE HAN SIDO NECESARIAS EN EL CITADO INMUEBLE.

SEXTA.- AMBAS PARTES MANIFIESTAN QUE EN LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO NO EXISTE ERROR DOLO MALA FE POR LO QUE LAS PARTES SOLICITAN SE APRUEBE EL MISMO EN SUS TÉRMINOS Y UNA VEZ CUMPLIMENTADO EN SU OPORTUNIDAD SE DÉ POR TOTALMENTE CONCLUIDO EL PRESENTE ASUNTO ORDENANDO SU ARCHIVO DEFINITIVO

LAS PARTES MANIFIESTAN QUE PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO SE LES APLICARÁ A LA PARTE QUE LO INCUMPLA UNA PENA CONVENCIONAL POR LA CANTIDAD DE *****

Por otra parte, no escapa a la óptica de esta juzgadora que en la diligencia de fecha nueve de diciembre de la presente anualidad, ***** con el consentimiento de su esposa *****, adicionaron un párrafo en la clausula segunda y por cuanto a la clausula tercera, se modifico quedo bajos los siguientes términos:

Por cuanto a la **CLÁUSULA SEGUNDA** del presente convenio se adiciona el párrafo siguiente:

Se aclara el nombre completo y correcto de la Dirección o identificación del inmueble motivo del presente convenio, es el siguiente según escritura pública 16,803.

***** , CON LA SUPERFICIE MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE HAN QUEDADO DEBIDAMENTE PRECISAS EN EL PUNTO SEXTO DEL CAPÍTULO DE ANTECEDENTES DE LA ESCRITURA MENCIONADA LA CUAL EN ESTE ACTO SE EXHIBE EN COPIA SIMPLE Y SE DAN AQUÍ ÍNTEGRAMENTE REPUESTOS COMERCIALES LETRAS INSERTARSE

En relación a la **CLÁUSULA TERCERA** relativa la forma de pago restante en su párrafo tercero, quedará de la siguiente manera: la cantidad de ***** dentro de los sesenta días siguientes a la firma del presente, en el entendido que dicho plazo podrá prorrogarse, por causas no imputables a las partes, sino que la Notaría correspondiente le lleve contar con toda la documentación respectiva para la firma de la escritura correspondiente, dicho pago se realizará en la Notaría correspondiente que elija la parte actora para la protocolización de las actuaciones judiciales y se le otorgue la escritura pública en mención.

***** el día veintitrés de diciembre de dos mil veinte, hecha las precisiones adiciones y modificaciones solicitada, se apruebe el mismo y en su oportunidad se remitan las actuaciones a la Notaría Pública número uno de Jiutepec, Morelos, *****

Ahora bien, acorde a la naturaleza jurídica del convenio celebrado por las partes, se advierte que es aplicable el artículo 510 del Código Procesal Civil en vigor que establece:

“... 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;...”.-

En el tenor acotado y considerando que las partes que intervinieron en el convenio transcrito en líneas que anteceden, mismo que solicitaron se aprobara; es que se desprende que en las cláusulas que contiene el convenio de mérito, quedó manifestada la voluntad de las partes, misma que es ley suprema en los convenios, además de que del mismo no se aprecia cláusula alguna contraria a la Ley, a la moral ni a las buenas costumbres, y tomando en consideración que el presente asunto las partes intervinientes, convinieron de manera voluntaria en dar por terminada la presente contienda; de manera pura, lisa y llana y bajo las máximas de la amigable composición, sin existir coerción, dolo, mala fe, violencia o vicio que pudiese investir el acto contractual sometido a esta consideración, en tal ponderación; al análisis de la presente controversia civil, y bajo el derecho, esta Potestad Jurisdiccional, considera aprobar en definitiva el convenio suscrito por las partes intervinientes **así como lo adicionado en la cláusula SEGUNDA y TERCERA**, debiéndose estar y pasar por el con efectos de autoridad de cosa juzgada.

En la inteligencia que en caso de proceder la ejecución forzosa del presente convenio que se aprueba, deberá hacerse del conocimiento y notificar al diverso acreedor hipotecario en el mismo grado que la parte actora, esto es, *****

Condenándose a las partes a estar y pasar por su contenido en todo tiempo y lugar, elevándose a la categoría de sentencia ejecutoriada y con la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada, dándose así por finiquitada la contienda judicial de conformidad con lo dispuesto y ordenado por el artículo 5 y 510 del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos, en correlación



PODER JUDICIAL

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

directa con los artículos 1668 de la Ley sustantiva Civil vigente en la entidad Federativa.

Sirve de apoyo la siguiente Tesis aislada de la Novena Época, Registro: 200895, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Noviembre de 1996, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.10 C, Página: 418, cuyo rubro dice:

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. Amparo directo 202/96. Dulces Nombres Fierro Erivez. 12 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretario: Jorge Luis Olivares López.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, 106 y 510 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se: - - - -

RESUELVE

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida es la correcta, de conformidad con los Considerandos **I y II**, de este fallo.

SEGUNDO.- Se aprueba definitivamente el convenio celebrado con fecha **nueve de diciembre de dos mil veinte**, y ratificado con esa misma fecha entre *****con el consentimiento de su esposa ***** (por estar bajo el régimen de sociedad conyugal), **así como lo adicionado en la cláusula SEGUNDA y TERCERA**, homologándolo como sentencia, el que tendrá fuerza de cosa juzgada, con ello dándose por finiquitada la contienda.

En la inteligencia que en caso de proceder la ejecución forzosa del presente convenio que se aprueba, deberá hacerse del conocimiento y notificar al diverso acreedor hipotecario en el mismo grado que la parte actora, esto es, *****

TERCERO.- Notifíquese Personalmente.-

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Maestra en Derecho ***** ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada ***** con quien legalmente actúa y da fe.