



Jiutepec, Morelos a veintiséis de octubre de dos mil

PODER JUDICIAL veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **233/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **Cumplimiento de la Cláusula Primera del Contrato Privado de Promesa de Compraventa Sujeto a Condición Suspensiva y Resolutoria de catorce de mayo de dos mil diecinueve**, promovido por ***** en su carácter de Apoderado Legal de ***** contra de *****, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Distrito Judicial, con fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, el ciudadano ***** en su carácter de Apoderado Legal de *****, demando en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de **Cumplimiento de la Cláusula Primera del Contrato Privado de Promesa de Compraventa Sujeto a Condición Suspensiva y Resolutoria de catorce de mayo de dos mil diecinueve**, del ciudadano *****, las prestaciones que señala en su escrito inicial de demanda las que se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias; hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundaron y motivaron el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por cuestión de turno, el conocimiento del asunto correspondió a este Juzgado, quien mediante auto dictado con fecha dos de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar al demandado ***** para que en el plazo de diez días diera contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían y se le harían por

medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal; en relación con las medidas precautorias solicitadas se le dijo que una vez que exhibiera el dictamen pericial oficial que indique a cuanto ascenderían los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar al Tercero llamado a juicio en caso de ordenarse que se pare o se detenga la obra que está en proceso en el inmueble materia de la presente litis.

3.- Por cedula de notificación personal de fecha treinta de agosto de dos mil veintiuno, la Actuaría adscrita emplazado y corrió traslado al demandado ***** para que compareciera a contestar la demandada incoada en su contra.

4.- En acuerdo del veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo al demandado *****, por contestada ad cautelam la demandada entablada en su contra por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer con la misma se mandó dar vista a su contraria; respecto a la solicitud se mandó llamar a juicio a ***** para que compareciera y le pare perjuicio la sentencia que en su momento se emita, se mandó correr traslado para que en el término de diez días contestara la demanda incoada; se tuvo por admitida la reconvención planteada en contra de *****, se mandó correrle traslado para que en el término de seis días contestara la reconvención planteada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían y se le harían por medio del Boletín Judicial, se tuvieron por enunciadas las pruebas que ofreció.

5.- Por comparecencia ante esta autoridad judicial en fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, la Actuaría adscrita emplazado y corrió traslado al demandado ***** para que compareciera a contestar la demandada por vía de reconvención incoada en su contra.

6.- Por cedula de notificación personal de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, y previo citatorio la Actuaría adscrita emplazado y corrió traslado al Tercero llamado a juicio ***** para que compareciera a la presente instancia.



PODER JUDICIAL

7.- Por auto de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 9068, suscrito por ***** en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora, se le dijo que por cuanto a la contestación a la vista ordenada en autos y la contestación de demanda de reconvencción se estuviere al acuerdo del seis (sic) de octubre de dos mil veintiuno, donde se les tuvo a las partes contendientes por ratificado el convenio judicial exhibido con el escrito con número de cuenta 9206.

8.- En escrito registrado con número 9206, presentado el cinco de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por ***** en su carácter de Apoderado Legal de *****, ***** y ***** por medio del cual exhibieron convenio de transacción judicial para el efecto de dar por terminada la presente instancia; mismo que se proveyó en la misma fecha de su presentación y se mandó ratificar por los suscriptores ante la presencia judicial.

9.- En comparecencia ante esta autoridad judicial el día cinco de octubre de dos mil veintiuno, de los ciudadanos ***** en su carácter de Apoderado Legal de *****, ***** y ***** comparecieron a efecto de ratificar el convenio de transacción judicial exhibido en autos, reconocieron las firmas estampadas en el citado convenio y lo ratificaron en todas y cada una de sus partes. En auto de la misma fecha se tuvo a las partes contendientes por presentados exhibiendo convenio de transacción judicial y por permitirlo el estado procesal de los autos se mandó ponerlos a la vista para resolver sobre la aprobación del citado convenio, lo que se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia y vía. .- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado, al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en la entidad establece: *"Demanda ante órgano competente. 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".

El artículo 19 señala que: "Negativa de competencia. Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye".

El numeral 21 del mismo ordenamiento legal precisa: "Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores".

El artículo 34 de la ley en comento prescribe: "Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;..."; en consecuencia, tomando en cuenta la acción de cumplimiento de contrato privado de promesa de compraventa que reclamada por el actor es una acción personal, toda vez que dicho acto jurídico genera entre las partes derechos personales, por tanto, este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio.

Así también, se aprecia que la vía Ordinaria Civil elegida por el actor para deducir su acción es la correcta, en términos de los artículos 349 del Código Adjetivo Civil de la Entidad.

II.- Legitimación. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación de ambas partes.

Al respecto, el ordinal 179 del código en mención establece: "*Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario*"; así, "*Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley le concede facultad para ello y frente a la*



PODER JUDICIAL

persona contra quien deba ser ejercida [...]” conforme al artículo 191 del ordenamiento legal en cita; lo anterior implica, la justificación del interés jurídico de la actora para poner en movimiento al órgano jurisdiccional a través del ejercicio de ésta acción y del demandado para oponer sus defensas y excepciones.

En este caso, la parte actora, ciudadano ***** en su carácter de Apoderado Legal de *****, quien acredita su personalidad con la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, pasado ante la fe del Notario Público número Doce de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas para que lo ejecuten conjunta o separadamente otorgado por ***** al que se le concede pleno valor probatorio en términos de los dispuesto 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; quien hacen valer la acción sobre Contrato Privado de Promesa de Compraventa Sujeto a Condición Suspensiva y Resolutoria de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve celebrado por el ciudadano ***** en su carácter de vendedor y ***** como comprador.

Para acreditar su legitimación activa adjuntó a su demanda inicial los siguientes documentos:

a) **Contrato Privado de Promesa de Compraventa Sujeto a Condición Suspensiva y Resolutoria de catorce de mayo de dos mil diecinueve** celebrado por el ciudadano ***** en su carácter de vendedor y ***** como comprador, respecto del bien inmueble identificado como *****.

b) Tres recibos de pago dos por la cantidad de \$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) y uno por \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) pagados por ***** a

cuenta del precio respecto al inmueble identificado como ***** , pagados y recibidos a *****.

Documentales que goza de plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 490 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Morelos, de las que se desprende el interés jurídico y legitimación activa de la parte actora para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y de las que también se desprende la legitimación pasiva del demandado ***** , para oponer defensas y excepciones en cuanto al cumplimiento de la cláusula del contrato privado de promesa de compraventa que reclama la parte actora, así como también se acreditó el interés jurídico del tercero llamado a juicio ***** en vía de reconvención interpuesta por el demandado, en consecuencia, se integró la relación jurídico procesal en la presente contienda.

Cabe señalar que la acreditación de la legitimación de las partes para contender en juicio, no implica la procedencia de la acción de sus acciones. Lo anterior conforme previenen los numerales 191, 179, 180, 217 y 218 del ordenamiento legal antes invocado. Robustecen el criterio que antecede las tesis jurisprudenciales siguientes:

"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 examinarse 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. 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. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279".

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 233/2021-2

Vs

**Ordinario Civil
APROBACIÓN DE CONVENIO**

de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho. Página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, Tercera Sala, Sexta Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación”.

III.- Para efectos de analizar el convenio judicial celebrado entre las partes contendientes, se realizan las siguientes precisiones jurídicas. 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...”.*

De conformidad con los preceptos legales invocado, se advierte que el convenio judicial presentado ante éste Juzgado el cinco de octubre de dos mil veintiuno, fue debidamente ratificado en todas y cada una de sus partes por los suscriptores ante la presencia judicial en la misma fecha de su presentación; por otra parte, se hace necesario señalar que legalmente y en términos de lo dispuesto por el ordinal 1668 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o

extinguir obligaciones y derechos; en este contexto legal, resulta que las partes contendientes pueden llegar al acuerdo de voluntades para poner fin al fondo del litigio incoado, teniendo como límite, que dicho acuerdo no sea contrario a las disposiciones legales establecidas, ni a la moral; por tanto, del estudio y análisis del convenio celebrado por las partes contendientes en el presente asunto, se desprende que el mismo no contiene cláusulas contrarias a derecho y a la moral y que ambas partes así como el tercero llamado a juicio se reconocen personalidad para la suscripción del mismo, así como el alcance jurídico de lo pactado; convenio que se da por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones (visible a fojas 99 a 101 del expediente génesis), del que se aprecia que su clausulado 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.

Ahora bien, no pasa inadvertido que mediante auto de dos de julio de dos mil veintiuno, se mandó llamar a juicio a la persona moral EMPRESA CONSTRUCTORA CASAS PLANET, sin que a la fecha la misma haya sido emplazada; sin embargo, atendiendo a lo pactado en la cláusula Decima Primera del convenio a estudio, se tiene a la parte actora por desistida de dicho llamamiento.

En esas condiciones y toda vez que en el convenio judicial aludido, ha quedado expresamente manifestada la voluntad de las partes contendientes, para celebrar convenio y dar por concluido el juicio ordinario civil que ahora nos ocupa; voluntad de las partes que se exterioriza de manera libre, exenta de error, violencia, dolo o mala fe, como se puede corroborar con su ratificación ante la presencia judicial en todas y cada una de sus partes, efectuada en la comparecencia de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno. 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; la suscrita con las facultades que le otorga la ley de la materia, se considera oportuno aprobar el convenio judicial puesto a consideración, por advertirse que cumple con los elementos esenciales y de validez que exige la Ley Adjetiva Civil para la



celebración de los actos jurídicos. Apoya lo anterior expuesto el criterio

PODER JUDICIAL jurisprudencial que reza:

Época: Novena Época. Registro: 172234. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Junio de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: XIX.2o.A.C.46 C. Página: 1048.

CONTRATOS. PUEDEN MODIFICARSE EXPRESA O TÁCITAMENTE EN ATENCIÓN A LA "AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD", SIEMPRE QUE NO SE AFECTE EL ORDEN PÚBLICO, LA MORAL O LAS BUENAS COSTUMBRES, INCLUSIVE AUNQUE SE HAYA CONVENIDO EN CLÁUSULA ESPECÍFICA LA FORMALIDAD ESCRITA PARA ELLO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

En términos de los artículos 1255, 1256 y 1300 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, un contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones, por eso, la voluntad de las partes es la suprema ley que se traduce en una libertad contractual, que suele darse en dos aspectos, el externo y el interno, también denominado este último por la doctrina como "autonomía de la voluntad", en donde el primero es la facultad de decidir si se celebra o no el contrato y, el segundo, es la posibilidad de establecer el contenido del acuerdo de voluntades, esto es, el derecho y las obligaciones de cada una de las partes. Tal libertad no es un derecho ilimitado del que gocen los contratantes, ya que se encuentra acotado por el orden público, la moral o las buenas costumbres, lo que significa que las partes en uso de esa máxima autoridad que impera en los contratos, como es la voluntad de elegir, siempre que no contravengan tales principios, pueden expresa o tácitamente crear, transferir, modificar, conservar o extinguir lo inicialmente pactado, aunque hayan convenido en cláusula específica que esto únicamente podría ser siempre y cuando se acordara por escrito, pues si bien ello constituye también la voluntad expresada por las partes en el contrato, tal formalidad acordada no puede estimarse inmutable, porque no protege algún derecho de orden público ni su modificación o cancelación es contraria a la moral o al derecho.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 126/2005. Inmobiliaria Ayusa, S. de R.L. de C.V. 28 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Sebastián Martínez García. Secretario: Jesús Garza Villarreal.

Por lo tanto, se aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio de transacción judicial celebrado por los ciudadanos ***** en su carácter de Apoderado Legal de ***** personalidad que quedo debidamente acreditada en el cuerpo de la presente resolución parte actora, ***** en su carácter de demandado y actor reconvencionista y ***** tercero llamado a juicio, dando con ello finiquitado el presente juicio, **elevándolo a la categoría de cosa juzgada**, obligándolos a pasar y estar a su contenido como una resolución debidamente ejecutoriada, conforme a lo dispuesto por el artículo 510 fracción III de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, apercibiendo al demandado que en caso de incumplimiento 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 es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- Se aprueba en sus términos el Convenio de Transacción judicial celebrado por la parte actora ***** en su carácter de Apoderado Legal de ***** por ***** en su carácter de demandado y actor reconvencionista y por *****tercero llamado a juicio, el cual fue debidamente ratificado ante la presencia judicial en todas y cada una de sus partes, por los suscriptores, cuyo contenido en este apartado se tiene reproducido como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, el cual se aprueba 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, **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 **PODER JUDICIAL** ejecución forzosa, a petición de parte legítima.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, con quien actúa y da fe.

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