

Cuernavaca, Morelos; cinco de noviembre de dos mil veintiuno.

V i s t o s para resolver sobre la aprobación de convenio en los autos del juicio EJECUTIVO CIVIL, promovido por el Licenciado *****, Apoderado Legal del *****, contra *****, expediente número **299/2020**, Tercera Secretaría y;

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado por la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el veintiocho de octubre de dos mil veinte, el Licenciado *****, **Apoderado Legal del** *****, demandó de *****, las prestaciones consignadas en dicho libelo, manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, anexó los documentos que considero aplicables al presente asunto e invocó los preceptos legales que considero aplicables al presente asunto.

2.- El tres de noviembre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, teniendo el auto efectos de mandamiento en forma, se ordenó requerir al demandado para que en el momento de la diligencia hiciera pago al actor o a quien sus derechos represente de la cantidad de **\$195,690.00 (CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, así como de los accesorios a que hubiera lugar y en caso que no lo hiciera, se le embargaran bienes de su propiedad suficientes que bastaran para que garantizara dicho adeudo, poniéndolos en depósito de persona nombrada por el actor bajo su más estricta responsabilidad, asimismo y con las copias simples que exhibió se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada

concediéndole un plazo de **cinco días** para que compareciera hacer pago liso y llano de la cantidad reclamada u oponerse para ello. Diligencia tripartita que tuvo verificativo el treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno.

3.- Mediante acuerdo de once de junio de dos mil veintiuno, atento a la certificación secretarial hecha, *********, dio contestación al litigio incoado en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer con las cuales se mandó dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; vista que fue subsanada el veintiocho de junio de dos mil veintiuno; y por así permitirlo el estado procesal de los autos y de conformidad con lo dispuesto por el artículo **618** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **quince días**.

4.- En autos diversos de siete y ocho de junio del año en curso, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, y, se admitieron las pruebas ofrecidas por las partes en litigio.

5.- Mediante escrito presentado en este Juzgado el ocho de septiembre de dos mil veintiuno, la abogada patrono de la demandada exhibió convenio para dar por terminado el litigio que nos ocupa, a lo que, esta Autoridad en acuerdo de diez de septiembre del año en curso, proveyó que una vez ratificado su escrito ante la presencia judicial se acordaría lo procedente, hecho que aconteció en comparecencias de veintiuno y veintisiete de septiembre, ambos del año en curso.

6.- Mediante acuerdo de seis de octubre de dos mil veintiuno, por así permitirlo el estado procesal de los autos se ordenó turnar los autos a la vista de la Titular de este

Juzgado para el dictado de la resolución correspondiente, misma que se emite al tenor de los siguientes,

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración en términos de lo dispuesto por el artículo **34** fracción **XIII** del Código Procesal Civil vigente.

II.- Establece el artículo **1668** del Código Civil Vigente establece. NOCIÓN DE CONVENIO: "**Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones**". Por su parte el numeral **2427** del mismo ordenamiento señala NOCIÓN LEGAL DE TRANSACCIÓN: "**La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura**". También el artículo **2436** señala 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 cosa juzgada**".

Ahora bien, el convenio celebrado entre el Licenciado *********, Apoderado Legal del *********, y *********, es del tenor siguiente:

CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y PAGO QUE CELEBRA POR UNA PARTE EL C. LIC. *** EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DEL ***** A.C. A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL CONDOMINIO" Y LA C. ***** EN SU CARÁCTER DE OBLIGADA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL CONDOMINIO": CONVENIO QUE SE SOMETE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:**

DECLARACIONES:

1. Declara "EL CONDOMINIO:

a) Ser una sociedad mexicana debidamente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

b) Tener bajo su cargo, la administración, conservación y operación de los bienes Fraccionamiento denominado ***** y estar facultada para hacer exigible las cuotas aprobadas por la Asamblea.

c) Que su representante acredita su personalidad con el instrumento público número *****, de fecha veinticinco de agosto del año dos mil doce, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, el Licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o restringidas en forma alguna, por lo que cuenta con capacidad suficiente para obligarse a nombre de su representada.

d) Que es su intención celebrar el presente Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago.

e) Que tiene su domicilio establecido en *****.

2. Declara "EL CONDOMINO":

a) Ser propietario del *****, y estar obligado a cubrir las cuotas debidamente aprobadas por la asamblea.

b) Es su intención obligarse mediante el presente Convenio de Reconocimiento de adeudo y pago.

Expuesto lo anterior, las partes están de acuerdo en sujetar el presente Contrato a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes se reconocen la personalidad con la que Comparecen al momento de celebrar el presente convenio.

SEGUNDA. - Las partes manifiestan que es su deseo y entera voluntad la celebración del presente convenio.

TERCERA. - Las partes acuerdan en que el "condominio", le Condonará al condómino las cuotas de mantenimiento, exigibles a partir del mes de julio del año dos mil seis, por motivo de prescripción, toda vez que, en términos del artículo 1248 de la ley Sustantiva Civil del Estado de Morelos, se establece que los actos jurídicos consistentes en las pensiones o cualquier prestación periódica no cobradas a su vencimiento, prescriben en cinco años, motivo por el cual, únicamente se harán exigibles de cobro las cuotas de mantenimiento a partir del mes de septiembre del año 2016 y hasta el mes de septiembre del año 2021.

Derivado de lo anterior, se transcribe la disposición legal antes referida:

ARTICULO 1248.- ACTOS DERECHOS SUJETOS A TERMINO DE CINCO ANOS PARA PRESCRIBIR. Prescriben en cinco años y, por consiguiente, se extinguen:

II.-Las pensiones, las rentas, los alquileres y cuales quiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento quedarán prescritas contados desde el vencimiento de Cada una ellas, ya se haga el cobro en virtud de pretensión real o personal;

CUARTA. En razón a lo anterior, "E Condómino" reconoce adeudar a "E Condominio, las cuotas de mantenimiento y administración, a que se encuentra obligado de cubrir generadas a partir del mes de julio del año dos mil seis, Y hasta el mes de septiembre de dos mil veintiuno, adeudando la cantidad correspondiente a \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que cubre el adeudo por concepto de Cuota mensual de los meses descritos anteriormente.

QUINTA. - En razón de la cláusula anterior "El Condominio", en términos de lo dispuesto por las Leyes sustantivas y adjetivas Civiles, del Estado de Morelos, en este acto, se obliga a liquidar la cantidad antes mencionada, para lo cual, las partes

establecen como plazo máximo 24 MESES contados a partir de la firma del presente Convenio.

SEXTA.- El condómino reconoce como intención de pago a favor de "El Condominio", las cuotas de apoyo a gastos de mantenimiento y administración, generadas a partir del mes de julio del año dos mil seis, y hasta el mes de septiembre del dos mil veintiuno, adeudando la cantidad correspondiente a \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que deberá ser cubierta de la siguiente manera:

El condómino se compromete en pagar el adeudo total en 24 mensualidades, mismas que deberán ser por la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), aportaciones que se harán mediante depósito en la cuenta bancaria numero 0161422022 a nombre de *****.

SEPTIMA.- El condómino se compromete a su vez, a pagar las aportaciones correspondientes al mes corriente de cuota ordinaria respecto de mantenimiento, comenzando a partir del mes de octubre del año dos mil veintiuno, aportación correspondiente a la cantidad de \$1,480.00 (MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) mensual, tal y Como se desprende del estado de cuenta proporcionado Estableciendo que en caso de sufrir un aumento dicha cuota de mantenimiento, ésta se ajustara a partir del mes que entre en vigor, estableciéndose como forma de pago, a través de depósito en la del Condominio. Administración por la cuenta bancaria número ***** a nombre de ***** , EN LA *****.

OCTAVA.- Una vez liquidada las cantidades mencionadas en el presente convenio, "El Condominio" se compromete a hacer extenso el recibo de finiquito correspondiente al periodo de pago antes mencionado.

NOVENA.- Las partes Convienen que, para el Caso de incumplimiento de pago en los términos y condiciones establecidos en el presente convenio, "EL CONDOMINIO" hará exigible "AL CONDOMINIO"

la obligación de pago con la sola presentación del presente convenio sobre la cantidad adeudada, más el 20% Veinte por ciento del adeudo total respecto de las cuotas de mantenimiento.

DECIMA.- Las partes acuerdan que una vez firmado el presente Convenio, deberán ratificarlo ante la presencia del juzgado décimo familiar de primera instancia del primer distrito judicial en el Estado de Morelos, ante la tercera secretaria, relativo al juicio ejecutivo civil Identificado con el número de expediente 299/2020-3. Acordando por mutuo consentimiento que, en caso omiso de esta cláusula, se tendrá por no celebrado el presente convenio.

DECIMA PRIMERA. Las partes manifiestan que en caso de incumplimiento del presente convenio, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

DECIMA SEGUNDA. Las partes declaran que no existe error, dolo, mala fe, violencia ni vicio alguno que pueda afectar la validez o licitud del presente convenio.”.

Y, analizado el convenio que celebran las partes en el presente juicio *****, representado en este acto por su Apoderado Legal Licenciado ***** en calidad de Apoderado Legal de *****, parte actora en el presente asunto, y *****, en carácter de demandada, del que, se desprende la **voluntad expresa** de las mismas así como **la libertad con la que condujeron**, como lo piden, **se aprueba en todas y cada una de sus partes** el convenio judicial celebrado entre *****, **a través de su apoderado legal licenciado *******, y *****, el cuatro de septiembre de dos mil veintiuno, 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 sentencia, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada; como al caso lo refiere la siguiente tesis jurisprudencial, que a la letra cita:

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 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 expuesto y fundado en los artículos 1668, 2427, 2436 del Código Civil, 105, 106 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en el considerando I del cuerpo de la presente resolución;

SEGUNDO.- Se **aprueba en todas y cada una de sus partes** el convenio judicial celebrado entre *********, **a través de su apoderado legal Licenciado *******, y *********, el cuatro de septiembre de dos mil veintiuno, 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 sentencia, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió y firma la Ciudadana Licenciada **LAURA GALVAN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del

Primer Distrito Judicial del Estado, ante el Tercer Secretario de Acuerdos, Licenciado **MAURICIO IVÁN AMADOR DÍAZ**, con quien actúa y da fe.-

LGS/RDR