



**PODER JUDICIAL**

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

Cuernavaca, Morelos, a trece de octubre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número **137/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado; y,

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

**1.- Escrito inicial de demanda.** Mediante escrito presentado el doce de mayo de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes de los Juzgados Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* , demandando en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO** de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

**“A) LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN \*\*\*\*\* , el cual es materia del contrato base de la presente acción que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.**

**B) EL PAGO DE LAS MENSUALIDADES A PARTIR DEL MES DE ENERO DEL 2021 HASTA LA CORRESPONDIENTE DEL MES DE ABRIL 2021, MÁS LAS QUE SE GENEREN HASTA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DE EL INMUEBLE, es decir, las MENSUALIDADES de enero 2021, febrero 2021, marzo 2021 y abril 2021, a razón de \$18,500.00 (DIECIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada una y que dan un total de \$74,000.00 (SETENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), que debieron pagarse por adelantado, y que dan un total de 4 mensualidades adeudadas más las que se generen.**

**C) EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS que se le hayan ocasionado a nuestra representada y que se le ocasionen en el futuro, con motivo de la falta de pago y la mora en la desocupación del inmueble arrendado.**

**D) EL PAGO DE LAS MENSUALIDADES RENTÍSTICAS QUE SE VENZAN EN EL FUTURO hasta la total**

*desocupación del inmueble en cuestión y sus accesorios y la entrega del mismo.*

*E) Con el fin de garantizar el adeudo de pensiones rentísticas, con fundamento por lo dispuesto en el artículo 644-B, solicitamos respetuosamente a su Señoría que al momento de la diligencia se embarguen bienes suficientes y bastante de la parte demandada, a fin de garantizar el pago de las pensiones rentísticas reclamadas.*

Fundó su demanda en diversos hechos, los que en éste apartado se tienen como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos de derecho que consideró aplicables al presente caso.

**2.- Auto de admisión.** Por auto de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a los demandados para que al momento de la diligencia de emplazamiento justificara estar al corriente en el pago de rentas, y de no hacerlo, prevenirles para que dentro del término de **treinta días naturales**, desocupe el inmueble arrendado, apercibidos de lanzamiento a su costa si no lo efectúan; también se ordenó que al momento de diligencia respectiva, se requiriera a los demandados justificaran estar al corriente en el pago de las rentas pactadas, y en caso de no hacerlo, se procediera a embargar bienes de la propiedad de los demandados bastantes para cubrir la cantidad de \$74,000.00 (SETENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de enero a abril de dos mil veintiuno; de igual modo, se ordenó correr traslado y emplazarles para que dentro del plazo de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra.

**3.- Emplazamiento.** Con fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo el requerimiento de las rentas adeudadas y el emplazamiento personal de los



**PODER JUDICIAL**

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

demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en el domicilio designado para tal efecto.

**4.- Contestación de demanda.** Por auto de fecha veintinueve de junio de la misma anualidad indicada, se tuvo por presentada en tiempo y forma a la demandada \*\*\*\*\* , contestando la demanda entablada en su contra y por opuestas sus defensas y excepciones, con vista por el término de tres días a la contraria.

**5.- Convenio.-** Mediante ocurso registrado bajo el número 4976, presentado el treinta de junio de dos mil veintiuno, la demandada \*\*\*\*\* , exhibió un convenio para la conclusión de la presente controversia, mismo que ratificaron ambas partes ante la presencia judicial el siete de octubre del año en curso, previa modificación del párrafo segundo de la cláusula cuarta, por lo que hecho lo anterior, solicitaron la aprobación del convenio, por no contener cláusula contraria a la moral, al derecho y a las buenas costumbres. Finalmente, en proveído de ocho del mes y año que transcurre, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva en el presente juicio, resolución que ahora se emite con base al siguiente:

### **CONSIDERANDOS:**

**I. Competencia** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que la presente controversia versa

sobre un bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de este Juzgado, en consecuencia, y teniendo que la presente controversia versa sobre un controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles, advirtiéndose de las constancias que obran en autos que la ubicación del bien inmueble objeto del desahucio se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Juzgado, es evidente que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así mismo, es correcta la **vía** en que se tramitó el presente juicio y elegida por la parte actora, pues en el caso concreto que nos ocupa la actora refiere que dio en arrendamiento el bien inmueble materia de este juicio y que la arrendataria ha omitido realizar el pago de la pensión rentísticas correspondiente a los meses de enero a abril de dos mil veintiuno, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 644-A del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, que a la a letra dice:

*“...De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.”*



**PODER JUDICIAL**

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

**II.- Legitimación.** A continuación, conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la legitimación de la parte actora \*\*\*\*\* , quien compareció a juicio por conducto de sus apoderados legales, Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por ser ésta una obligación del Juzgador que debe ser estudiada al dictarse sentencia, o como en este caso pronunciarse sobre la aprobación de convenio. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que:

*“...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...”.*

En ese tenor, debe decirse en primer lugar que la personalidad y capacidad jurídica de los apoderados legales comparecientes Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quedó debidamente acreditada, en términos de lo previsto por los artículos 179 y 180 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , otorgado ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* , Licenciado \*\*\*\*\* ; asimismo, exhibieron el contrato de arrendamiento de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, celebrado entre la parte actora \*\*\*\*\* y los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ; documental a la que en términos de lo dispuesto por el artículo 437 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil, se les concede pleno valor probatorio para acreditar la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en representación de la parte actora, así como para acreditar

fehacientemente la legitimación activa y pasiva de las partes en el presente conflicto, dado que de ellas se desprende el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, y la obligación que tiene la parte demandada frente a la actora en virtud del contrato de arrendamiento celebrado. Por lo tanto, al haberse demostrado que las partes contendientes en el presente juicio celebraron el acto jurídico de referencia, se colige que se encuentran en aptitud legal para celebrar el convenio judicial que ahora se pone en consideración de esta autoridad siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto 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. Por lo que, ésta resolutor se encuentra legalmente posibilitado para analizar y pronunciarse sobre la aprobación del convenio en cita.

**III.-** Para efectos de analizar el convenio celebrado entre las partes, 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 o previenen una futura...”.*



**PODER JUDICIAL**

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

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 de la cosa juzgada...”*

El artículo 510 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, 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...”*

**IV.- IV.- Estudio del Convenio.-** Asentado el marco jurídico aplicable al presente procedimiento, es de señalar que el artículo **510** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, establece las formas de solución a las Controversias distintas del proceso, para que el litigio judicial pueda arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el juez, 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 caso concreto, para dar por terminada la presente controversia, las partes en litigio \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , celebraron convenio judicial correspondiente, mismo que es del tenor siguiente:

**“...CLÁUSULAS**

**PRIMERO.- OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO.**

Dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 17 de octubre de 2019, de forma voluntaria e irrevocable, así como pactar el modo y forma de pago de las pensiones rentísticas vencidas.

**SEGUNDO.- ENTREGA DEL INMUEBLE.** Los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su calidad de demandada y FIADOR respectivamente convienen con la C. \*\*\*\*\* en su calidad de **PARTE ACTORA**, la entrega de la posesión real, material y jurídica, del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* a más tardar el día 10 de julio del 2021.

**TERCERO.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.** Los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su calidad de demandada y FIADOR respectivamente reconocer deber a la C. \*\*\*\*\* en su calidad de **"ARRENDADORA"** los meses correspondientes a ABRIL, MAYO, JUNIO y JULIO del año 2021, mismos que ascienden a la cantidad de **\$74,000.00 (SETENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) de los cuales la C. \*\*\*\*\*** reconocer haber recibido depósitos a cuenta de renta por los meses de ENERO, FEBRERO y MARZO y por cuanto a lo convenido por las partes, la demandada y su FIADOR solo pagará la cantidad de \$58,000.00 (CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)

**CUARTA. FORMA DE PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS.** Los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su calidad de demandada y FIADOR respectivamente y la C. \*\*\*\*\* en su calidad de **ARRENDADORA** reconoce el pago de la pensión rentística adeudada respecto del bien inmueble materia del presente convenio la cantidad de **\$58,000.00 (CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

**Cantidad la cual se comprometen a pagar de la siguiente manera:**

1.- **Un primer pago inicial a la firma del presente convenio por la cantidad de \$5,600.00 (CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**

2.- **Un segundo pago a más tardar el día 10 de enero del 2022 por la cantidad de \$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**

**Con ello dando por finalizado el pago de las pensiones rentísticas no pagadas en tiempo y forma**

**SEXTA.- PENA CONVENCIONAL.** Queda establecido como pena convencional que, el incumplimiento, tanto de la entrega del inmueble como el atraso en el pago de las cantidades previamente establecidas dentro de la cláusula anterior tendrá como consecuencia:

1.- **La desocupación del inmueble al día natural siguiente al incumplimiento de los términos de la**





**PODER JUDICIAL**

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

cláusula SEGUNDA de este convenio, entregando la posesión real y material del inmueble; y en caso de negativa los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su calidad de demandada y FIADOR respectivamente, se lanzarán a su costa autorizando desde este momento el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras a fin de que se realice la desocupación del inmueble materia del presente convenio continuando con el procedimiento judicial incoado.

2.- Se pagará la totalidad de los meses que la parte demandada reconoció adeudar y el pago del 10% mensual de las rentas insolutas hasta la desocupación del inmueble, así como el pago de todas las mensualidades que se pudieran generar junto con sus incrementos en el tiempo en que se tarde en cubrir el adeudo.

3.- En el supuesto que los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , incumplan con uno de los pagos establecidos en la cláusula CUARTA, el monto descrito sufrirá un incremento del 10% mensual hasta su total liquidación, computándose dicho pago desde el primer día de atraso hasta su total liquidación, dando el consentimiento la parte deudora a que los bienes del embargo realizado en diligencia de emplazamiento y embargo de fecha 21 de junio de 2021 sean entregados y en su caso rematados para cubrir el adeudo materia del presente convenio si es que llegará a incumplir el pago pactado en el modo tiempo y lugar convenido.

4.- Ambas partes establecen como penalidad que en caso de que el arrendatario incumpliera en el presente convenio se decretara como cosa juzgada en el presente juicio aplicándose de manera directa todas y cada una de las medidas de apremio consistentes en el uso de la fuerza pública y fractura de cerradura para el desalojo del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , y así mismo se le hará efectiva la cláusula SEXTA del presente convenio.

SÉPTIMA.- DOMICILIO. Para los efectos del presente convenio la C. \*\*\*\*\* señala como domicilio para oír y recibir notificaciones, incluyendo el pago de renta el ubicado en \*\*\*\*\*.

El C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* señala como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en, \*\*\*\*\*.

Por otra parte, en la comparecencia judicial llevada a cabo por las partes el día siete de octubre del año en curso, realizaron la modificación al punto dos (2), párrafo segundo de la cláusula segunda, quedando al tenor siguiente.

“...2.- Un segundo pago a más tardar el día **21 de marzo del 2022**, por la cantidad de \$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)...”

**V.- Aprobación de Convenio.-** Por lo anteriormente expuesto, y toda vez que en el convenio exhibido por las partes, **mediante escrito 4973, presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el treinta de junio de dos mil veintiuno así como la modificación al segundo párrafo de la cláusula cuarta del convenio referido, ratificados ante la presencia judicial el siete de octubre de la misma anualidad**, prevalece su voluntad, aunado a que no contiene cláusula contraria a la moral, al derecho o a las buenas costumbres, **es PROCEDENTE la aprobación y homologación del convenio exhibido por las partes, así como la modificación al segundo párrafo de la cláusula cuarta del referido convenio, otorgándole el carácter de sentencia ejecutoriada elevándolo a categoría de cosa juzgada, dando con ello por terminada el presente juicio promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, como asunto totalmente concluido, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por él en todo lugar y momento.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 104, 105, 106, 504, 505, 506 y 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es legalmente **competente** para conocer y resolver el



**PODER JUDICIAL**

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

presente Juicio, y la **vía** elegida es la correcta, en función de los razonamientos vertidos en el considerando I de este fallo.

**SEGUNDO.** Es **procedente** la aprobación y homologación del convenio celebrado entre **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendadora y **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en calidad de arrendataria y fiador respectivamente, presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado mediante escrito 4973, presentados en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el treinta de junio de dos mil veintiuno, así como la modificación al segundo párrafo de la cláusula cuarta del convenio referido y que fue ratificado ante la presencia judicial el siete de octubre del año en curso, otorgándole el carácter de sentencia ejecutoriada elevándolo a categoría de cosa juzgada, dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por el en todo lugar y momento.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así definitivamente lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien actúa y da fe.