



PODER JUDICIAL

**Cuernavaca, Morelos; a 21 veintiuno de octubre de 2021 dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver respecto de la **APROBACIÓN DE CONVENIO JUDICIAL**, celebrado dentro del **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, expediente número **260/2021** promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho, en calidad de **ARRENDADORA**, en contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **ARRENDATARIO**, radicado en la Tercera Secretaría; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el 29 veintinueve de julio de 2021 dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho, en calidad de arrendadora, demandando de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendatario, las siguientes pretensiones:

- A. *La desocupación, así como entrega física, real y jurídica a favor del suscrito respecto del inmueble arrendado ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], CODIGO POSTAL 62120, CUERNAVACA MORELOS; y sus accesorios.*
- B. *El pago de la cantidad de \$194,000.00 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de CINCO mensualidades adeudadas, las cuales a razón de \$43,000.00 (CUARENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cada una, son computables desde el mes de MARZO (pagado parcialmente) a JULIO de dos mil veintiuno (2021), más las pensiones rentísticas que se devenguen hasta que se lleve a cabo el legal lanzamiento.*

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

- C. El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de suministro de mantenimiento, agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio contratado para la ocupación del inmueble arrendado generados por el arrendatario, motivo por el cual se le requiera la entrega de los recibos que justifiquen se encuentra al corriente respecto al pago de los servicios de referencia.*
- D. El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, y hasta su total conclusión.  
Se funda y motiva la presente acción a tenor de las consideraciones de hecho y preceptos de hecho que a continuación se desahogan.*

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto. Anexando a su escrito inicial de demanda los documentos descritos en el folio 785.

**2.-** Mediante escrito de cuenta número 5778, signado por [REDACTED] por su propio derecho, en calidad de arrendadora, aclaró el escrito inicial de demanda, en cumplimiento a la prevención ordenada en autos, manifestando que respecto de los recibos de arrendamiento, no cuenta con ellos debido a que bajo la Cláusula TERCERA, se acordó que los pagos se realizarían a través de transferencia bancaria, por consiguiente, mediante acuerdo de 11 once de agosto de 2021 dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escrito de consignación debidamente sellados estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le previniera para que dentro del término de treinta (30) días procediera a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba; así también,



PODER JUDICIAL

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

en ese mismo acto y en caso de que no justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se le embargaran bienes de su propiedad suficientes a garantizar el monto adeudado, poniéndolos en depósito de la persona designada por el actor bajo su responsabilidad. Asimismo, se ordenó que con las copias simples exhibidas se corriera traslado y se emplazara a la parte demandada para que en el plazo de CINCO (5) DIAS diera contestación a la demanda entablada en su contra. Efectuándose el emplazamiento, en diligencia de seis de septiembre de 2021 dos mil veintiuno.

3.- Mediante acuerdo de fecha 22 veintidós de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, atento a la certificación de la secretaría se tuvo por presentado en tiempo y forma a la parte demandada, dando contestación a la demanda entablada en su contra por hechas sus manifestaciones así como por opuestas sus defensas y excepciones, ordenándose la vista correspondiente a la contraria.

4.- Por auto de 04 cuatro de octubre de 2021 dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo a la parte actora por presentada contestando la vista ordenada el 22 veintidós de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, por hechas sus manifestaciones, las cuales serán tomadas en consideración en el momento procesal oportuno, por otra parte se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, asimismo se admitió a la parte actora, las siguientes probanzas: **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en contrato de arrendamiento signado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en calidad de arrendadora con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de arrendatario, el 01 uno de agosto de 2020 dos mil veinte, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], CODIGO POSTAL 62120, CUERNAVACA MORELOS, objetada por el demandado en términos del escrito de contestación de demanda; **PRESUNCIONAL** e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Por cuanto a las pruebas de la parte demandada, se le admitieron: **CONFESIONAL** a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; **DOCUMENTAL PRIVADA**, indicadas bajo los numerales, 1 uno a 9 nueve, consistentes en contrato de arrendamiento de 2017 dos mil diecisiete, 2018 dos mil dieciocho y 2019 dos mil diecinueve; dos (2) comprobantes electrónicos de pago, de 09 nueve de noviembre de 2020 dos mil veinte por la cantidad de \$43,000.00 (CUARENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.), titular de la cuenta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como beneficiario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y de 18 dieciocho de diciembre de 2020 dos mil veinte por la cantidad de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), titular de la cuenta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como beneficiario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Estado de cuenta Banco Santander, número de cuenta [REDACTED] [REDACTED] de diciembre de 2020 dos mil veinte; recibo original de fecha 08 ocho de abril de 2021 dos mil veintiuno, por \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) pago parcial del mes de abril de 2021 dos mil veintiuno; toma (captura) de pantalla del chat electrónico del celular del demandado; impresión de CEP (Constancia Electrónica de Pago) expedida por Banco de México, de 12 doce de julio de 2021 dos mil



PODER JUDICIAL

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

veintiuno, por \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), a favor de [REDACTED]; **PRESUNCIONAL e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

5.- Con fecha 12 doce de octubre de 2021 dos mil veintiuno, se regularizó el procedimiento admitiéndose a la parte actora la **CONFESIONAL** a cargo del demandado [REDACTED]; desechándose la inspección ocular indicada bajo el numeral 10 (diez), en virtud de que por sí sola, resulta insuficiente, para demostrar el supuesto de que se trata (para acreditar tal extremo), por lo que al no complementarse con una pericial en informática jurídica documentaria, en el particular no se admitió. En diverso auto de la misma fecha 12 doce de octubre de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, objetando las pruebas documentales ofrecidas por la contraria por cuanto a su alcance y valor probatorio.

6.- En fecha 21 veintiuno de octubre de 2021 dos mil veintiuno en el desahogo de la **AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS**, las partes contendientes llegaron a un convenio, ratificándolo en la misma fecha, solicitando además se pasara a resolver respecto de la aprobación de convenio; y por permitirlo el estado de los presentes autos, se ordenó turnarlos para resolver sobre la procedencia del mismo; lo que ahora se hace al tenor siguiente,

#### CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es

**competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18** y **34** Fracción **II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Al respecto, el numeral **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala:

*“...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...”.*

Por su parte, el ordinal **34**, fracción **II**, del ordenamiento legal invocado, literalmente dice:

*“...Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas...”.*

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del Contrato de arrendamiento, celebrado el 01 uno de agosto del año 2020 dos mil veinte, entre [REDACTED] en calidad de arrendadora con [REDACTED] en su carácter de arrendatario, en el cual las partes manifestaron su voluntad bajo la cláusula DÉCIMA SEXTA, en el sentido de que para la interpretación y cumplimiento, se sometían a la competencia de las leyes y Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, sitio en el cual este órgano jurisdiccional ejerce jurisdicción. Sirven de apoyo a lo anterior, los criterios sustentados, el primero de ellos, por el Tribunal Colegiado en materia del Trabajo del Segundo Circuito, visible en la página 2320, Tomo XXVIII, Octubre de 2008, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época; y el segundo de los mencionados, por la Segunda Sala de nuestro más Alto Tribunal, publicada





PODER JUDICIAL

en la página 381 del Tomo XXIX, en el Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a la Quinta Época, cuyos rubros y textos literalmente refieren:

**“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.**

*La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.”*

**COMPETENCIA.** *La competencia de las autoridades, es materia de interés público, por lo cual, esas mismas autoridades, aun de oficio, deben ocuparse del estudio de esa cuestión, de manera principal y preferente.*

**II.** De igual forma la **vía** elegida por la parte actora es la procedente, en términos de lo dispuesto por el numeral **644-A** de la Ley Adjetiva Civil invocada, el cual estipula:

*“...De la procedencia del juicio. El juicio especial de desahucio debe fundarse en la 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 otra bastante como medio preparatorio de juicio...”*

Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de

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

presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. Y como se desprende del libelo inicial de demanda, las pretensiones reclamadas en el presente juicio son referentes a un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, así como a la falta de pago por tres (3) o más rentas; por ende, la vía elegida por la parte actora es la correcta. Robustece lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto refieren:

**“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la*





**PODER JUDICIAL**

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

*hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente"*

**III.** Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la **legitimación de las partes**; análisis que es obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio. Al respecto, el ordinal **179** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece:

*"..Solo 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 obligación y quien tenga el interés contrario..."*

Por su parte, el precepto **191** del mismo cuerpo de leyes, señala:

*"...Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación ad causam; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, 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. Ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en

consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN**

**"AD-PROCESUM".** *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio”*

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se



PODER JUDICIAL

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

entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistentes en primer término, por el Contrato de arrendamiento, signado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en calidad de arrendadora con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de arrendatario, el 01 uno de agosto de 2020 dos mil veinte, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], CODIGO POSTAL 62120, CUERNAVACA MORELOS; ya que de dichos documento se advierte la relación contractual entre la parte actora y la demandada, acreditándose la **legitimación procesal tanto activa como pasiva**, misma que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte contraria en términos del artículo 450 del Código Procesal Civil en vigor, se tiene por admitida y la mismas surte sus efectos como si hubiera sido reconocida expresamente por ambas partes; consecuentemente, resulta dable otorgarle valor probatorio, ello en término de los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho, en calidad de **ARRENDADORA**, en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **ARRENDATARIO**. Robustece lo anterior, la

Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.**

*Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable”*

Apoya lo anterior e siguiente criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.**

*Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.”<sup>1</sup>*

**“LEGITIMACIÓN PASIVA.** *Consiste en la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual se concede la acción.”<sup>2</sup>*

**IV.** Toda vez de que con fecha 21 veintiuno de octubre de 2021 dos mil veintiuno, las partes

<sup>1</sup> Novena Época Reg. 163322 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXII Dic/2010 Civil Tesis XV.4o.16 C Pág. 1777

<sup>2</sup> Quinta Época Reg. 342706 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo CIX Civil Pág. 1987



PODER JUDICIAL

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

contendientes [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en calidad de **ARRENDADORA**, en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **ARRENDATARIO**, llegaron a un arreglo conciliatorio a efecto de dar por terminada la presente controversia, mediante convenio, debidamente ratificado ante la presencia judicial al efecto:

El dispositivo legal 510, fracción IV, del Código adjetivo de la materia, el cual es del tenor literal siguiente:

*"ARTICULO 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: I.- ...; II.- ...: A. B. C. D. E. III.- ...; IV.- Cuando las partes concurran a la audiencia de conciliación y depuración; y, después de oír las propuestas de solución llegaren a un convenio procesal, el Juez lo aprobará de plano si procede legalmente, como previene el Artículo 371 de este Código, homologando el convenio y como sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada."*

Ordenamiento legal el antes preinserto que por razón de su contenido se encuentra vinculado al diverso dispositivo 590<sup>3</sup>, del mismo ordenamiento legal en mención.

Existiendo consentimiento de las partes contendientes en el presente, y una vez solicitado conforme a derecho celebraron las partes<sup>4</sup> el convenio correspondiente, en el cual textualmente manifestaron:

<sup>3</sup> ARTÍCULO 590.- Conciliación propuesta por las propias partes. Por conciliación se entiende el arreglo amistoso a que pueden llegar, por iniciativa propia, las partes contendientes para dar fin al litigio incoado sin que necesariamente consista en una transacción.

El Juez debe, periódicamente, como lo previene el numeral 17, fracción II, de este Código, exhortar a las partes en cualquier tiempo del procedimiento judicial, a intentar una conciliación sobre el fondo del negocio. Si se concertare una reunión con ese propósito, el Juzgador debe oír las propuestas de los litigantes y procurar con atingencia su aproximación, de ser posible hasta alcanzar un convenio, que de inmediato revisará y autorizará, si es acorde con la Ley y la moral, elevándole a sentencia que producirá los efectos de cosa juzgada.

<sup>4</sup> Partes procesales... Giuseppe Chiovenda: son partes en el proceso "aquel que pide en propio nombre (o en cuyo nombre se pide) la actuación de una voluntad de ley y aquél frente al cual esa declaración es pedida" (la idea de parte surge de la litis, por la relación procesal que la demanda origina y que, por tanto, no hay que buscar esa calidad ni fuera de la litis ni en la relación sustancial que puede ser objeto de la controversia.) Leo Rosenberg... partes son aquellas personas que solicitan y contra quienes se solicita en nombre propio la tutela jurídica, estatal, en particular la sentencia y la ejecución forzosa. Eduardo Pallares... partes en juicio los que figuran en relación procesal activa o pasivamente. El actor es parte desde el momento en que es admitida su demanda por el juez y el demandado lo es desde que se le emplaza en forma legal... Nada se prejuzga, por tanto, sobre la relación sustancial que puede vincular a tales sujetos y ser o no reconocida en la sentencia. Se trata de una figura sólo comprensible en función del proceso

**CONVENIO** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA CIUDADANA [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE **ARRENDADOR**, Y POR LA OTRA, EL CIUDADANO [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE **ARRENDATARIO**, PARA EFECTO DE DAR POR TERMINADO EN AMIGABLE COMPOSICIÓN EL CONTRATO MEDIANTE EL CUAL SE OTORGA EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED], **CÓDIGO POSTAL 62120, CUERNAVACA, MORELOS**; CONFORME A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

**CLAUSULAS.**

**PRIMERO.** Se da por terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito en fecha uno (1) de agosto del año dos mil veinte (2020) del cual se hace mención en el primer punto declarativo.

**SEGUNDO.** El ARRENDATARIO a más tardar el día veintinueve (29) de octubre de dos mil veintiuno (2021) hará formal entrega al ARRENDADOR de la posesión del citado inmueble, así como de las llaves que dan acceso al mismo y demás habitaciones.

**TERCERO.** EL ARRENDADOR recibirá el inmueble a su más entera satisfacción el día indicado para tal efecto, previo cercioramiento de las condiciones en las cuales se entrega.

**CUARTO.** "El ARRENDATARIO" se compromete a cubrir especie el adeudo generado por concepto de pensiones rentísticas no devengadas, por así convenirlo ambas partes, otorgando los siguientes bienes a favor del ARRENDADOR:

Herrería de la alberca con valor de \$25,000.00 pesos

4 cámaras de vigilancia, 2 de ellas con visión nocturna

Un DVR (Digital Video Recorder)

1 monitor para las cámaras

Alrededor de 100 focos ahorradores y de bajo consumo que se encuentran colocados en la casa

La concertina que se encuentra colocada al frente de la propiedad.

Una barra doble de bar de cuarcita negra, estilo Portoro Finish Leather, y mueble de cedro con puertas y estantes.

Depósito en garantía consistente \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

Dejar el sistema de Seguridad de ADT, constante de:

10 sensores de puerta o cancel inalámbricos

7 sensores de movimiento inalámbrico de interiores

1 sensor de movimiento inalámbrico

2 sensores de movimiento e infrarrojos inalámbricos de intemperie

1 panel de control

1 Repetidor/amplificador de señal de sensores de alarma

1 sirena de exteriores

1 Emisor de señal de alarma vía red celular.

**QUINTO.** Una vez firmado el presente convenio, se le otorga a la ARRENDATARIA un plazo de siete días naturales para efecto de presentar al ARRENDADOR los recibos y/o constancia mediante las cuales acredite que se encontraba al corriente con los pagos de luz eléctrica, servicio de agua potable, telefonía y demás servicios utilizados para el uso del inmueble arrendado.



**PODER JUDICIAL**

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

**SEXO.** *Una vez cumplimentado el presente convenio, ambas partes se comprometen a no ejercer acción alguna, civil o penal, ni de ninguna otra índole, así como de desistirse de aquellas ya ejercidas, debiéndose levantar todas aquellas providencias precautorias o de apremio ejercidas durante el trámite de procedimiento alguno, por lo que queda finiquitado el contrato de arrendamiento materia del instrumento contractual que nos ocupa.*

**SÉPTIMO.** *Para la interpretación, cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas o cualquier controversia que se suscite derivado de las cláusulas señaladas en el presente convenio judicial, ambas partes se someten a la competencia, leyes y tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, renunciando en este acto, de manera expresa a cualquier otro que pudiere corresponderle a razón del fuero de su domicilio presente o futuro.*

**OCTAVO.** *Leído lo que fue el presente convenio y enteradas ambas partes del contenido, así como alcance de sus cláusulas, siendo el presente acuerdo la expresión auténtica de la voluntad de quienes lo firman, no habiendo dolo, mala fe, lesión, error ni vicio alguno del consentimiento que aquí se plasma, que pudiese afectar la validez y legalidad del mismo, así como tampoco existe cláusula alguna que sea contraria a la moral, a las buenas costumbres o al derecho, razón por lo que lo firman de conformidad y lo ratifican al margen y al calce estampando su huella del dígito pulgar derecho y se obligan a pasar por él en todo tiempo y momento por no existir cláusulas contrarias a la moral o al derecho, a los 21 días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021). DOS FIRMA ILEGIBLES RUBRICAS. HUELLA DIGITO PULGAR DERECHO.*

Asimismo a efecto de tener la certeza de que el convenio judicial sometido a aprobación, reúne la forma precisada por la ley procesal, y emitir la resolución judicial procedente que vincule y obligue a todas las partes del proceso, resulta procedente examinar el convenio celebrado por las partes intervinientes, sometido a la potestad de esta autoridad, con el fin de dar por concluida la controversia. Apoya en lo conducente el siguiente criterio jurisprudencial:

**“CONVENIO ENTRE PARTES EN EL JUICIO CIVIL. AL TENER LA CATEGORÍA DE COSA JUZGADA NO ES IMPUGNABLE, PUES SU APROBACIÓN POR EL JUZGADOR SÓLO TIENE EFECTOS PROCESALES DE LA EXPRESIÓN DE LA VOLUNTAD DE AQUÉLLAS.** *La aprobación por el juzgador, de un convenio entre el actor y el demandado en un juicio civil no es impugnabile, porque no implica una decisión jurisdiccional que pueda ser cuestionada por aquéllos, toda vez que se trata de la simple aprobación, con efectos procesales, de la expresión de voluntad de los litigantes, a la que se le da eficacia y autoridad de cosa juzgada, pues justamente ésa fue la pretensión de*



*aquéllos y así lo solicitaron a la autoridad judicial; considerar lo contrario, implicaría violentar la naturaleza de la cosa juzgada.”<sup>5</sup>*

**“CONTRATOS. TEORÍA DE LA PREEMINENCIA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN AQUÉLLOS.** *De la interpretación del artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, se desprenden dos hipótesis que deben aplicarse a los contratos para determinar su alcance jurídico, como son la literalidad de sus cláusulas y la intención de los contratantes. Sin embargo, del segundo párrafo se advierte el contenido de la denominada teoría de la preeminencia de la voluntad de los contratantes, que se ubica sobre la expresión material y que atiende a factores objetivos con independencia de la intención de los interesados, la cual, se deduce de la conducta desplegada por las partes contratantes antes, durante y en la fase de ejecución del contrato. En consecuencia, del caudal probatorio ofrecido por las partes, deben considerarse los elementos extrínsecos al contrato para desentrañar la verdadera intención de las partes, la que es preeminente al contenido literal de aquél.”<sup>6</sup>*

**“CONTRATOS, VOLUNTAD DE LAS PARTES EN LOS.** *Si bien es verdad que la voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos, también lo es que dicho principio tiene dos limitaciones forzosas, ineludibles: la primera, que se deriva del interés público que está por encima de la voluntad individual, y la segunda de la técnica jurídica, sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes.”<sup>7</sup>*

Ahora bien, en razón de que el convenio que se ha transcrito en el presente Considerando, y una vez efectuado el análisis correspondiente, es de concluirse que el mismo no contiene cláusulas contrarias a la moral, ni a las buenas costumbres ni le es contrario a las partes contendientes en sus derechos, ya que en el presente versa sobre la terminación del Contrato de arrendamiento, signado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en calidad de **arrendadora** con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **arrendatario**, de fecha 01 uno de agosto de 2020 dos mil veinte, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], CODIGO POSTAL 62120, CUERNAVACA MORELOS, y tomando en consideración que la voluntad de las partes es la suprema ley en los

<sup>5</sup> Décima Época Reg. 2008284 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 14 Ene/2015 Tomo III Común Civil Tesis IX.1o.11 C (10a.) Pág. 1885

<sup>6</sup> Novena Época Reg. 174760 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV Jul/2006 Civil Tesis I.6o.C.402 C Pág. 1177

<sup>7</sup> Quinta Época Reg. 362802 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XXXV Civil Pág. 1237



PODER JUDICIAL

17

"2021. Año de La Independencia"

Exp. N°. 260/2021-3

Juicio: Especial Desahucio

Sentencia

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

contratos y los convenios, y en la especie se traduce en la manifestación clara de la voluntad de las partes, **formando el mismo parte integral del presente fallo**, y en la especie se traduce en la manifestación clara de la voluntad de solucionar el presente asunto mediante una amigable composición, luego entonces, la juzgadora, considera que debe aprobarse<sup>8</sup> el mismo en todas sus partes, debiendo las partes estar y pasar por él en todo lugar y tiempo, debiendo elevarse el mismo a la categoría de cosa juzgada, en términos de lo dispuesto por el artículo 510, del Código Procesal Civil, en vigor; ello en estricta observancia con lo consignado por los artículos **1668, 1692, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704 y 1706** del Código Civil vigente en la Entidad, de la siguiente literalidad:

**"ARTICULO 1668.-** NOCIÓN DE CONVENIO. *Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos."*

**"Artículo 1692.-** LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES. *Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley."*

**"Artículo 1700.-** CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. *Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.*

*Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas."*

**"Artículo 1701.-** GENERALIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. *Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar."*

**"Artículo 1702.-** PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. *Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos."*

**"Artículo 1703.-** INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. *Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas."*

<sup>8</sup> Aprobación, con efectos procesales, de la expresión de voluntad de los litigantes, a la que se le da eficacia y autoridad de cosa juzgada, pues justamente ésta fue la pretensión de aquéllos y así lo solicitaron a la autoridad judicial.

*“Artículo 1704.- INTERPRETACION DE LAS PALABRAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS. Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato.”*

*“Artículo 1706.- INTERPRETACION CONFORME A CIRCUNSTANCIAS ACCIDENTALES DEL CONTRATO. Cuando fuere absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuere onerosa se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.*

*Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda establecerse cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será inexistente.”*

Examinado que fue se aprueba en todas y cada una de sus partes, el convenio celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en calidad de **arrendadora** con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **arrendatario**, en diligencia de 21 veintiuno de octubre de 2021 dos mil veintiuno, por tal ratificado ante este órgano jurisdiccional, en la misma fecha, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres, homologando esta declaración a la categoría de sentencia, con el fin de no violentar los derechos de la parte demandada<sup>9</sup> se ordena notificarlo de manera personal en el domicilio del mismo, así mismo se manda a las partes a estar y pasar por él en todo lugar y tiempo, elevándose el mismo a la categoría de cosa juzgada<sup>10</sup>. Apoya en lo conducente el siguiente criterio jurisprudencial:

<sup>9</sup> La aplicación de las garantías judiciales no se limita a los recursos judiciales en sentido estricto, "sino al conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales" a efecto de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier tipo de acto del Estado que pueda afectarles, es decir, cualquier actuación u omisión de los órganos estatales dentro de un proceso, sea administrativo sancionatorio o jurisdiccional, debe respetar el debido proceso legal, la autoridad de que se trate, de oficio, debe cerciorarse si el demandado comprende el alcance del acto jurídico que está celebrando, ello para garantizar un efectivo acceso a la justicia, aun cuando no se esté en presencia de un proceso contencioso propiamente dicho, porque finalmente se trata de la ratificación de un convenio, por lo que, en lo conducente, debe observarse el debido proceso en lo que atañe a las reglas que lo regulan.

<sup>10</sup> COSA JUZGADA. I. (Del latín res judicata.) Se entiende como tal la inmutabilidad de lo resuelto en las sentencias o resoluciones firmes, salvo cuando éstas puedan ser modificadas por circunstancias supervenientes. -Esta institución establecida por razones de seguridad jurídica, es una de las más difíciles de precisar, ya que sobre su naturaleza jurídica, límites y efectos se han elaborado numerosas doctrinas y se han producido acalorados debates, por lo que para evitar los problemas de una discusión doctrinal adoptamos el punto de vista esclarecedor del procesalista italiano Enrico Tullio Liebman expresado en sus clásicos estudios sobre la autoridad y eficacia de la sentencia. -De acuerdo con el criterio del profesor Liebman, la institución no debe considerarse como una cualidad de la sentencia, en virtud de que dicha resolución judicial adquiere la autoridad de la cosa juzgada cuando lo decidido en ella es inmutable, con independencia de la eficacia del fallo.... En efecto, la cosa juzgada se configura sólo cuando una sentencia



PODER JUDICIAL

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

**“COSA JUZGADA. AL CONSTITUIR UN DERECHO HUMANO A LA SEGURIDAD JURÍDICA PROTEGIDO POR LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y POR LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, NO TRANSGREDE EL ARTÍCULO 25, NUMERALES 1 Y 2 DE ÉSTA.** De conformidad con el artículo 25, numerales 1 y 2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro que sea efectivo, que la ampare contra actos que violenten sus derechos fundamentales, reconocidos en la Constitución, la ley y la citada convención. Los Estados Parte se comprometen a decidir sobre los derechos de quien interponga algún recurso y garantizar el cumplimiento de lo que ahí se decida. Sin embargo, la regulación de este derecho no es obstáculo para considerar que la aplicación de la figura jurídica de la cosa juzgada es transgresora de las prerrogativas consagradas en dichas disposiciones, pues la finalidad de ésta consiste en que exista certeza respecto de las cuestiones resueltas en los litigios, mediante la invariabilidad de lo fallado en una sentencia ejecutoria, ante el riesgo de que al tramitarse un nuevo juicio en el que se ventilen las mismas cuestiones que en el anterior, por los mismos sujetos y conforme a similares causas, se pronuncien sentencias contradictorias con la consecuente alteración de la estabilidad y seguridad de los contendientes en el goce de sus derechos, lo cual también constituye un derecho humano consistente en la seguridad jurídica protegido por la Constitución y por la referida Convención Americana.”<sup>11</sup>

**COSA JUZGADA. AL CONSTITUIR UN DERECHO HUMANO A LA SEGURIDAD JURÍDICA PROTEGIDO POR LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y POR LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, NO TRANSGREDE EL ARTÍCULO 25, NUMERALES 1 Y 2 DE ÉSTA.** De conformidad con el artículo 25<sup>12</sup>, numerales 1 y 2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro que sea efectivo, que la ampare contra actos que violenten sus derechos fundamentales, reconocidos en la Constitución, la ley y la citada convención. Los Estados Parte se comprometen a decidir sobre los derechos de quien interponga algún recurso y garantizar el cumplimiento de lo que ahí se decida. Sin embargo, la regulación de este derecho no es obstáculo para considerar que la aplicación de la figura jurídica de la cosa juzgada es transgresora de las prerrogativas consagradas en dichas disposiciones, pues la finalidad de ésta consiste en que exista certeza respecto de las cuestiones resueltas en los litigios, mediante la invariabilidad de lo fallado en una sentencia ejecutoria, ante el riesgo de que al tramitarse un nuevo juicio en el que se ventilen las mismas cuestiones que en el anterior, por los mismos sujetos y conforme a similares causas, se pronuncien sentencias contradictorias con la consecuente alteración de la estabilidad y seguridad de los contendientes en el goce de sus derechos, lo cual también constituye un derecho humano consistente en la seguridad jurídica protegido por la Constitución y por la referida Convención Americana.”<sup>13</sup>

debe considerarse firme, es decir, cuando no puede ser impugnada por los medios ordinarios o extraordinarios de defensa... Diccionario Jurídico Mexicano HÉCTOR FIX-ZAMUDIO

<sup>11</sup> Décima Época Reg. 2006697 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 7 Jun/2014 Tomo II Constitucional Tesis XI.C.16 C (10a.) Pág. 1630

<sup>12</sup> Artículo 25. Protección Judicial. 1. Toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro recurso efectivo ante los jueces o tribunales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley o la presente convención, aun cuando tal violación sea cometida por personas que actúen en ejercicio de sus funciones oficiales. 2. Los Estados partes se comprometen: a) a garantizar que la autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso; b) a desarrollar las posibilidades de recurso judicial, y -c) a garantizar el cumplimiento, por las autoridades competentes, de toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso.

<sup>13</sup> Décima Época Reg. 2006697 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 7 Jun/2014 Tomo II Constitucional Tesis XI.C.16 C (10a.) Pág. 1630

**V.** Finalmente, respecto al pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio, al ser una resolución declarativa<sup>14</sup>, y al no haberse conducido ninguna de las partes con mala fe, no hay condena en gastos ni costas, y cada una de las parte reportara las que hubiere erogado, conforme lo indican los artículos 156<sup>15</sup> y 158<sup>16</sup>, párrafo tercero del Código Procesal Civil, aplicable al presente asunto.

Por lo expuesto y con apoyo además en los artículos **96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 371, 504, 510 Fracción IV** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse; y se,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía intentada es procedente, en términos del Considerando **I** y **II** (uno y dos romano), del presente fallo.

---

<sup>14</sup> Artículo 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.

<sup>15</sup> ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. -Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

<sup>16</sup> ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. -Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. -Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. -Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. -En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios. -Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.



**PODER JUDICIAL**

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

**SEGUNDO.** Se aprueba total y definitivamente el convenio celebrado por las partes [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en calidad de **arrendadora** con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **arrendatario**, en fecha 21 veintiuno de octubre de 2021 dos mil veintiuno, formando el mismo parte integral del presente fallo, en términos del Considerando **IV** (cuatro romano) de esta resolución, debiendo los mismos estar y pasar por él en todo lugar y tiempo, elevándose el mismo a la categoría de cosa juzgada.

**TERCERO.** No hay condena en gastos ni costas, y cada una de las parte reportara las que hubiere erogado, durante la tramitación de la presente instancia, en términos del Considerando **V**, del presente fallo.

***NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-***

Así lo resolvió y firma la **Licenciada MA TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos por ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA ÁVILA MORALES**, quien certifica y da fe.

**MTBT** / *asls.mlb*