



## PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; cuatro de abril de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver en definitiva dentro de los autos del expediente número **111/2021**, relativo al **Juicio Especial de Desahucio** promovido por \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* quien también es conocido como \*\*\*\*\* y la \*\*\*\*\* representada por el Presbítero \*\*\*\*\* contra “\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* representada por su socio administrador \*\*\*\*\* en su carácter de **ARRENDATARIO** y al \*\*\*\*\* representado por su apoderado legal \*\*\*\*\* en su carácter de “**FIADOR SOLIDARIO**”, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado; y,

### RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el dieciséis de abril de dos mil veintiuno, ante Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia, el que por turno correspondió conocer a este Juzgado, \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* quien también es conocido como \*\*\*\*\* y la “\*\*\*\*\*” representada por el Presbítero \*\*\*\*\* , demandó de “\*\*\*\*\* también representada por su socio administrador \*\*\*\*\* en su carácter de **ARRENDATARIO** y al \*\*\*\*\* representado por su apoderado legal \*\*\*\*\* en su carácter de “**FIADOR SOLIDARIO**”, las prestaciones señaladas en su libelo y manifestó como hechos los que se desprenden de su demanda inicial, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Invocó los preceptos legales de

derecho que consideró aplicables al caso, y exhibió los documentos descritos en el sello fechador del Juzgado.

2.- Por auto de veintidós de abril de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose, correr traslado y emplazar a los demandados para que dentro del plazo legal de CINCO DÍAS dieran contestación a la demanda entablada en su contra, así mismo se requirió a la demandada el pago de **\$1,812,044.12 (Un millón ochocientos dieciséis mil cuarenta y cuatro pesos 12/100 M.N.)** por concepto de la suma total de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del \*\*\*\*\*, enero, febrero, marzo y abril de 2021; diligencia de requerimiento y/o embargo y emplazamiento, que fue efectuado el siete de junio de dos mil veintiuno.

3.- Por auto de quince de junio del dos mil veintiuno, se tuvo a la demandada \*\*\*\*\* únicamente por señalado el domicilio procesal en razón de no haber acreditado su personalidad, declarándose por precluido su derecho para contestar la demanda.

4.- Por auto de quince de junio del dos mil veintiuno, previa certificación secretarial se tuvo por presentada en tiempo a la demandada “\*\*\*\*\* representado por su apoderada legal \*\*\*\*\* en su carácter de “**ARRENDATARIA**”, quien acreditó su personalidad con la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) donde consta el poder general para pleitos y cobranzas otorgada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda entablada en su contra, y por



## PODER JUDICIAL

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

opuestas las defensas y excepciones que hicieron valer, con lo que se ordenó dar vista a la contraria para que manifestara lo que a su interés conviniera fijándose en ese mismo auto día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

5.- Por auto de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno, se ordenó la inspección judicial en el inmueble materia de Litis; la cual tuvo lugar el diecisiete de agosto del dos mil veintiuno.

6.- Por autos de fecha veintitrés de agosto del dos mil veintiuno y de seis de septiembre del dos mil veintiuno, previo inventario de los bienes muebles, se ordenó hacer la entrega inmediata, real, material y jurídica del bien inmueble materia del presente asunto; diligencia que tuvo lugar el diez de septiembre de dos mil veintiuno.

7.- En fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno tuvo lugar la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora \*\*\*\*\*, no así de los también actores \*\*\*\*\* quien también es conocido como \*\*\*\*\* y la “\*\*\*\*\*” quienes fueron representados en dicha audiencia por su apoderado legal \*\*\*\*\*; así mismo, se hizo constar la comparecencia de la parte demanda “\*\*\*\*\*” también representada por \*\*\*\*\* por lo que al encontrarse preparada la audiencia, se ordenó proceder al desahogo de las pruebas admitidas a la actora, la confesional a cargo de la demandada, asimismo la parte actora se desistió de la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* , y al no existir pruebas de la parte actora, se continuó con el desahogo de las pruebas ofertadas por la demandada, desahogándose la prueba confesional a cargo de la parte actora \*\*\*\*\* y atendiendo a

encontrarse pendiente por desahogar pruebas se fijó nueva día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

**8.-** En fecha diez de enero de dos mil veintidós, día y hora fijado para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la parte actora \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, quien también es conocido como \*\*\*\*\* y la “\*\*\*\*\*” así como de la parte demandada “\*\*\*\*\*” representada por su apoderado legal \*\*\*\*\*, la cual a petición de las partes fue diferida en razón de encontrarse en pláticas conciliatorias.

**9.-** Por auto de fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós, se tuvo a las partes por presentados con el escrito **405** exhibiendo un convenio para el efecto de finiquitar el presente asunto, el cual se ordenó ratificar judicialmente. Mediante comparecencia de fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós, las partes debidamente representados por sus apoderados legales, la parte actora por \*\*\*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\* quienes ratificaron en todas y cada una de sus partes el contenido del escrito 405 que contiene el convenio exhibido en esa misma fecha; y al no existir cuestión pendiente por desahogar, se turnaron los autos para resolver en definitiva.

**10.-** Por auto de fecha quince de febrero de dos mil veintidós, se dictó auto regulatorio para el efecto de que las partes aclararan el contenido de la cláusula séptima; así como para que “\*\*\*\*\*” para manifestarse en relación al juicio de



## PODER JUDICIAL

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

amparo indirecto 1054/2021 del índice del Juzgado Noveno de Distrito en el Estado de Morelos.

11.- Por auto de fecha veintidós de febrero de dos mil veintidós, se tuvo a la parte actora por conducto de su abogado patrono informando haber hecho entrega de los bienes muebles embargados en diligencias de siete de junio y diecisiete de agosto de dos mil veintiuno a la representante legal de la parte demandada.

12.- Por auto de fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, se tuvo al abogado patrono de la parte actora dando cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha quince de febrero de dos mil veintidós, aclarando que el convenio materia de aprobación incluye al fiador solidario.

13.- Por auto de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, se tuvo a la representante legal de la parte demandada "\*\*\*\*\*" dando cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha quince de febrero y uno de marzo del dos mil veintidós, por lo que al no haber cuestión pendiente por desahogar, se ordenó poner los autos a la vista de la Titular para emitir la resolución que ahora se emite al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración en términos de lo dispuesto por los numerales 25 y 34 fracción II del Código Procesal Civil vigente.

II. El artículo 17 fracción II del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece que es una atribución y facultad de los Juzgadores, sin perjuicio de las potestades especiales que les concede la Ley, los Magistrados y los Jueces el exhortar, en cualquier tiempo, a las partes a intentar una conciliación sobre el fondo del litigio, ofreciéndoles soluciones o tomando en cuenta las que las mismas partes propongan para dirimir sus diferencias y llegar a un convenio procesal con el que pueda darse por terminada la contienda; asimismo el artículo 510 del mismo ordenamiento legal, dispone en su fracción III como forma de solución a las controversias distintas del proceso, para 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.

Ahora bien, establece el artículo 1,668 del Código Civil Vigente:

***“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 2,427 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”.***

Por último, el dispositivo 2,436 señala:



## PODER JUDICIAL

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

**“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”.**

En este orden de ideas, de autos se advierte que mediante escrito de cuenta **405** de dieciocho de enero de dos mil veintidós, las partes en el presente asunto **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** quien también es conocido como **\*\*\*\*\*** y la **“\*\*\*\*\*”** en su carácter de parte actora; **“\*\*\*\*\*”** también conocida como **\*\*\*\*\***, en su carácter de parte demandada, exhibieron convenio judicial para finiquitar el presente asunto; mismo que es al tenor siguientes:

### “CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Los apoderados aquí comparecientes, reconocemos mutuamente las facultades conferidas por nuestros poderdantes, las cuales a esta fecha no nos han sido revocadas.

**SEGUNDO.** En este acto y con la finalidad de dar fin al presente litigio, la **PARTE DEMANDADA** **“\*\*\*\*\*”**, **paga** a la **PARTE ACTORA** todos y cada uno de los adeudos de los servicios reclamados en la prestación E) del escrito de demanda

Manifiesta la **PARTE ACTORA** que está de acuerdo en dar fin al presente litigio, y que al día de hoy disfruta de la posesión del inmueble objeto de esta controversia.

Por ello, la **PARTE ACTORA** de este juicio **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** quien también es conocido como **\*\*\*\*\*** y la **\*\*\*\*\*** en este acto y por conducto de su apoderado, recibe a satisfacción y conformidad el importe de dinero correspondiente a todos y cada uno de los adeudos de los servicios reclamados en la prestación E) del escrito de demanda y que obran agregados dentro del presente juicio, sirviendo la diligencia de ratificación de este convenio judicial como comprobante de pago y constancia de recepción del dinero señalado en esta cláusula.

**TERCERA.-** Como consecuencia de la recepción y conformidad del pago señalado en la cláusula que antecede, en este acto la **PARTE ACTORA**, de este juicio **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** quien también es conocido como **\*\*\*\*\*** y la **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderado, se dan por satisfechos de todas y cada una de las prestaciones y/o pretensiones reclamadas en este juicio y que están identificadas con los incisos A), B), C), D), E) F) y G)

del escrito de demanda que obra de foja 2 a 11 del presente expediente.

**CUARTA.-** Como consecuencia de lo anterior, la PARTE ACTORA, en este acto, se desiste sin reserva ni limitación alguna del embargo de bienes realizado mediante diligencias actuariales de fechas 7 de junio del 2021, el cual obra a fojas 0071 a 0084 y 0089 a 0090 de este juicio.

**QUINTA.-** Como consecuencia de lo señalado en la cláusula tercera y cuarta que anteceden, la PARTE ACTORA hará la devolución y entrega sin reserva ni limitación alguna a la PARTE DEMANDADA de todos y cada uno de los bienes embargados en las diligencias actuariales de fecha siete de junio del 2021 antes señalados y hará la devolución de todos y cada uno de los bienes objetos y cosas descritos e identificados en la diligencia actuarial de fecha 17 de agosto del 2021 los cuales se identifican a fojas 0170 a fojas 0341, entrega que deberá de realizarse a favor de PARTE DEMANDADA a más tardar el día 21 de enero 2022.

En el entendido que la mudanza, flete y/o mano de obra que se requiera para la entrega y recolección de tales bienes correrá a cargo y costo de la PARTE DEMANDADA.

Para ello la PARTE ACTORA y depositarios judiciales deberán de permitir el acceso al interior del inmueble objeto de esta controversia ubicado en \*\*\*\*\* y dar las facilidades a la PARTE DEMANDADA para que esta reciba y recolecte tales bienes.

LAS PARTES establecen que en el momento de la entrega-recepción de los bienes señalados en esta cláusula, deberán suscribir conjuntamente un escrito que ampare tal entrega-recepción de bienes y/o anuencia o conformidad de tal entrega, escrito que deberá estar dirigido al juez titular de este procedimiento judicial, con la finalidad de informar tal hecho y debido cumplimiento a lo pactado en esta cláusula.

**SEXTA.-** En caso de que la PARTE ACTORA no haga la entrega y/o devolución de los bienes señalados en la cláusula quinta a favor de la PARTE DEMANDADA, se considerará incumplimiento de convenio y las partes se sujetarán al siguiente procedimiento.

En tal supuesto la PARTE DEMANDADA procederá a realizar la ejecución forzosa de conformidad con lo dispuesto por el artículo 692 fracción III del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, con el simple aviso de incumplimiento al juez de la causa, debiéndose de despachar auto que ordene la ejecución forzosa y ordene la entrega de bienes a favor de la PARTE DEMANDADA mediante el uso de la fuerza pública y con rompimiento de cerraduras, debiéndose de ejecutor con apoyo del actuario que se designe y se ordenarán los oficios que correspondan a los cuerpos policiacos para que brinden el auxilio,

Para ello las partes renuncian a los plazos legales y renuncian agotar a los requerimientos procesales siguientes:



## PODER JUDICIAL

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

*notificación y plazo para requerir la entrega voluntaria, dar vista del escrito de ejecución forzosa a señalarse fecha y hora para la entrega-recepción de bienes, requerir a la actora que manifieste de qué manera ha dado cumplimiento al convenio judicial.*

**SEPTIMA.-** *El presente convenio se hace extensivo para la parte demandada denominada \*\*\*\*\*; aun y cuando esta no comparezca a suscribir el presente convenio.”*

Convenio judicial que fue presentado con la intención de dar por finalizada la presente controversia judicial; además se desprende, que en el convenio aludido ha quedado manifiesta la voluntad de ambas partes de manera expresa, el cual fue ratificado en su contenido el dieciocho de enero de dos mil veintidós, ante este Órgano Jurisdiccional solicitando su aprobación. En ese sentido, desprendiéndose que es voluntad de las partes sujetarse al mismo, que no contiene cláusulas contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni a derecho, y además no se advierte violación alguna de los derechos fundamentales de las partes, máxime que de su redacción se desprende que la parte actora se da por satisfecha de cada una de las prestaciones reclamadas, si bien no fue signado por el codemandado \*\*\*\*\* representado por su apoderado legal \*\*\*\*\* en su carácter de “**FIADOR SOLIDARIO**” dado que la figura de este último en contrato base de la acción persigue el efecto de garantizar las obligaciones del arrendatario durante la vigencia del contrato; y como se señala, dada la conformidad expuesta en dicho convenio por parte de la actora en el sentido de darse por satisfecho de las prestaciones reclamadas en esta instancia, resultaría ocioso insistir en que dicho convenio sea suscrito por codemandado al haber quedado cumplidas las obligaciones que garantizó. Por lo que, privilegiando la solución de conflictos por encima de cualquier formalismo procedimental,

esta Juzgadora con las facultades que le otorga la ley de la materia, por advertirse además que el mismo cumple con los elementos esenciales y de validez que exige la Ley Adjetiva Civil para la celebración de los actos jurídicos, considera oportuno aprobar dicho convenio; en consecuencia, para dar por finiquitada la presente controversia, se aprueba el convenio presentado por las partes ante este Juzgado elevándolo a la categoría de cosa juzgada, obligando a las partes a pasar y estar a su contenido como si se tratase de una resolución debidamente ejecutoriada, conforme a lo dispuesto por el artículo 510 fracción III de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, apercibidos que en caso de incumplimiento se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 689 al 693 y demás aplicables del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis Jurisprudencial contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: IV, noviembre de 1996, tesis: XVII.2o.10 C, Página: 418, que dice:

*CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCIÓN. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA. Si el artículo 2843 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, establece los casos en que las transacciones resultan ser nulas, lógico es que la transacción o convenio judicial, necesariamente debe ser aprobado por el Juez del proceso, ya que dicho Juez puede y debe advertir si la transacción o convenio judicial sometido a su aprobación, se encuentra o no prohibido por la ley; si dicho convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si las partes contratantes tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc.,*



## PODER JUDICIAL

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

*requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1668, 2427, 2436 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; 504, 505, 506, 510 fracción III, del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.-** Se aprueba en sus términos el convenio judicial celebrado con fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós, presentado y ratificado ante este Juzgado en esa misma fecha, celebrado por las partes en el presente asunto \*\*\*\*, \*\*\*\* quien también es conocido como \*\*\*\* **MARTEL** y la \*\*\*\*, por conducto de su Apoderado Legal, en su carácter de parte actora; y "\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*, representada por su apoderada legal en su carácter de parte demandada, dando por finiquitado el presente juicio, elevándolo a la categoría de cosa juzgada, condenando a las partes a pasar y estar a su contenido como una resolución debidamente ejecutoriada, apercibidos que en caso de incumplimiento se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo acordó y firma la **Licenciada Yoloxochitl García Peralta**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado,

ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Angélica  
María Ocampo Bustos**, con quien actúa y da fe.