



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

## PODER JUDICIAL

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

**V I S T O S** para resolver sobre la aprobación de convenio dentro del expediente número **124/2022**, promovido por \*\*\*\*\* , en su carácter de administradora del régimen de propiedad en condominio denominado "\*\*\*\*\*" y \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la moral "\*\*\*\*\*" radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado; y,

### RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el veinticinco de marzo de dos mil veintidós, ante Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia, el que por turno correspondió conocer a este Juzgado, comparecieron \*\*\*\*\* , en su carácter de administradora del régimen de propiedad en condominio denominado "\*\*\*\*\*" y \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la moral "\*\*\*\*\*" , con su escrito inicial en el que solicitan la aprobación de convenio y su homologación a cosa juzgada, sustentando su petición en los hechos 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 siete de marzo de dos mil veintidós, se admitió la demanda en la vía y forma correspondiente, al no existir cuestión pendiente por resolver y así permitirlo el estado procesal que guardan los autos, se turnaron 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. 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:

***“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 número de folio **344** de veinticinco de marzo de dos mil veintidós, las partes en el presente asunto **\*\*\*\*\***, en su carácter de administradora del régimen de propiedad en condominio denominado **“\*\*\*\*\*”** y **\*\*\*\*\*** en su carácter de apoderado legal de la moral **“\*\*\*\*\*”**, exhibieron convenio judicial para finiquitar el presente asunto el cual suscribieron



ante el Instituto de Justicia Alternativa del Poder Judicial de Morelos; mismo que es al tenor siguientes:

## PODER JUDICIAL

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

### CLAUSULAS

**PRIMERA.-** \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , acordamos, que el objeto del presente convenio es dar por completamente terminado el conflicto correspondiente a la controversia civil sobre la entrega, recepción de las áreas comunes del conjunto condominal denominado "\*\*\*\*\*" por parte de la moral "\*\*\*\*\*" al conjunto de condominio antes mencionado

**SEGUNDA.-** \*\*\*\*\* en mi carácter de apoderado legal de la moral "\*\*\*\*\*" con el ánimo de convenir y para darle efectos a la cláusula anterior, me comprometo a las siguientes actividades:

a).- Pagos de las cuotas atrasadas por parte de la "\*\*\*\*\*" a favor del conjunto condominal denominado "\*\*\*\*\*" por un total de \$28,460.00 (veintiocho mil cuatrocientos sesenta pesos 00/100 M.N.) la cual será cubierta en tres pagos mensuales, los primeros dos pagos de \$9,487.00 (Nueve mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 00/100 M.N.) y un último pago por \$9,426.00 (Nueve mil cuatrocientos veintiséis pesos 00/100 M.N.), en las siguientes fechas 30 de abril, 30 de mayo, y 30 de junio, todos del año dos mil veintidós, realizando transferencia o depósito bancario en la cuenta \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* y cuyo depósito bancario o transferencia bancaria será el único medio que acreditará el incumplimiento de la citada obligación.

b).- Realizar la instalación correcta y funcional de las tuberías de gas hacia las tuberías que suministran los tanques estacionarios, instalando 4 tanques estacionarios por tubería de tubería de gas, dando por consecuencia, dos bajadas de gas por torre que alimentan dichos tanques estacionarios, en las torres correspondientes: A,B,C,D,E y F. Iniciando dicha obligación el 21 de febrero de dos mil veintidós y culminando el 08 de marzo del mismo año.

c) Me comprometo a entregar a **\*\*\*\*\***, en su carácter de **ADMINISTRADORA** del condominio denominado "**\*\*\*\*\***" los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios, hidráulicos, electrónicos y de toda la parte de infraestructura del condominio en cuestión, así como los documentos relacionados sobre la autorización del municipio de Cuernavaca para que el drenaje del condominio multicitado se conecte a la red municipal ya sea de forma digital o impresa en fecha 28 de febrero de dos mil veintidós en el conjunto condominal multicitado.

d).- Realizar la instalación de tres extintores y dos botes de arena, así como sus respectivos indicadores, en el área de estacionamiento a partir del 08 de marzo de dos mil veintidós y terminando el 22 marzo del mismo año.

e).- Me comprometo a efectuar la construcción del espacio para los contenedores de basura con todas sus debidas separaciones para los diferentes tipos de desechos sin instalar los contenedores de plástico individuales, iniciando dicha construcción el 22 de marzo de dos mil veintidós y entregando la construcción realizada el 05 de abril del mismo año.

f).- Realizar la corrección de las filtraciones de agua que se derivan de las paredes en los tres niveles del área de estacionamiento, así como en las escaleras de acceso a misma área en el nivel uno, en específico en la unión entre el edificio F con el jardín a partir del 22 de marzo de dos mil veintidós y culminarlo el 05 de abril de dos mil veintidós.

g).- Me comprometo especialmente, a realizar la construcción de un barandal de protección en las escaleras de las torres A y B, en todos los niveles, esto para asegurar la protección vital de los condominantes. Iniciando la citada obligación el 05 de abril de dos mil veintidós y culminando el 20 de abril del dos mil veintidós.

h).- Así mismo, me comprometo a la instalación de tubulares en el nivel tres del área del



## PODER JUDICIAL

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

estacionamiento, con la finalidad de delimitar el acceso de paso a las escaleras de la salida de dicho nivel. Iniciando la instalación el 20 de abril de dos mil veintidós y entregando la instalación completa el 27 de abril del mismo año.

i).- Así mismo para la realización de las actividades antes descritas, me comprometo a entregar una lista completa de los nombres de los trabajadores y los horarios en que trabajarían en el condominio en cuestión a \*\*\*\*\* el 21 de febrero del mismo año a través de mensaje whats app a línea telefónica \*\*\*\*\*; perteneciente a la misma. Esto con el fin de poder realizar los trabajos de manera óptima.

**TERCERA.-** \*\*\*\*\* , en mi carácter de administradora del condominio denominado "\*\*\*\*\*" me comprometo a dar acceso a los trabajadores que designe "\*\*\*\*\*" en los horarios establecidos, una vez que me haga llegar la lista de nombres de los trabajadores y los horarios de trabajo.

**CUARTA.-** Acordamos que el presente convenio sea aprobado ante el Juez correspondiente para que se pueda ejercitar la vía de ejecución forzosa y el cumplimiento inmediato, en caso de incumplimiento de alguna de las cláusulas de este convenio, conforme a lo establecido a los artículos 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; así mismo nos obligamos a asistir a la ratificación ante el juez correspondiente, en la fecha que señale, y en caso de inasistencia de alguna de las partes acordamos que el juez puede imponer la medida de apremio que considere pertinente.

**QUINTA.-** El presente convenio deberá interpretarse conforme al sentido literal de su cláusulas y el contenido obligacional de las misma pues constituyente la expresión total de la voluntad de quien las establece, bajo el principio de buena fe y bajo promesa de decir verdad.

**SEXTA.-** Las partes convienen dar trato confidencial, privilegiado y secreto a toda información, documentación y demás materiales impresos, electrónicos o que de cualquier otra manera resulten relacionados o con motivo de este

*convenio y se obliga a tomar las medidas precautorias necesarias para evitar la divulgación de dicha información, documentación y materiales a mutua satisfacción.”*

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 realizado ante** el Instituto de Justicia Alternativa del Poder Judicial de Morelos, y presentado ante este Órgano Jurisdiccional para su aprobación judicial. 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, 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.



## PODER JUDICIAL

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

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

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

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

### RESUELVE:

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

**SEGUNDO.-** Se aprueba en sus términos el convenio judicial celebrado con fecha quince de febrero de dos mil veintidós, **realizado ante** el Instituto de Justicia Alternativa del Poder Judicial de Morelos, y presentado ante este Órgano Jurisdiccional para su aprobación judicial, celebrado por las partes en el presente asunto \*\*\*\*\* , en su carácter de administradora del régimen de propiedad en condominio denominado "\*\*\*\*\*" y \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado

legal de la moral “\*\*\*\*\*”, dando por finiquitado el asunto, 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.