



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 en definitiva dentro de los autos del expediente número **326/2021**, relativo al **Juicio Especial de desahucio**, promovido por ***** contra ***** en su carácter de arrendatario y de ***** en su carácter de fiadora, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado; y,

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el diez de septiembre de dos mil veintiuno, ante Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia, el que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** , demandando de ***** y ***** 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 uno de octubre 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, emplazamiento, que fue efectuado el diez de diciembre de dos mil veintiuno, en la que también tuvo verificativo el requerimiento y diligencia de embargo a la parte demandada en

la que la parte actora se reservó su derecho para señalar bienes para hacerlo valer con posterioridad.

3.- Por diversos autos de fecha diez de enero de dos mil veintidós, previa certificación secretarial se tuvo a la parte demandada ***** en su carácter de arrendatario y de ***** en su carácter de fiadora, en tiempo y forma legal dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por hechas sus manifestaciones, con lo que se ordenó dar vista a la parte actora; vista que se tuvo por desahogada en fecha diecinueve de enero de dos mil veintidós.

4.- Por auto de diecinueve de enero de dos mil veintidós, se señaló día y hora para la audiencia de ley, dentro de la cual se ordenó el desahogo de las pruebas ofertadas por las partes, por cuanto a la parte actora ofreció la confesional a cargo de la parte demandada ***** y *****; la testimonial a cargo de ***** y *****; las documentales privadas y la instrumental de actuaciones y la presuncional, legal y humana; por su parte la demandada ***** ofertó la confesional y declaración de parte a cargo de *****; y el demandado ***** ofreció la confesional y declaración de parte a cargo de *****; las documentales privadas, y el reconocimiento de contenido y de firma, la instrumental de actuaciones y la presuncional, legal y humana.

5.- En fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós tuvo verificativo la audiencia de ley en la que se hizo constar que compareció la parte actora *****, asistido por su abogado patrono, así como la comparecencia de los testigos ***** y ***** , así mismo se hizo constar que la incomparecencia de las parte demandada ***** y ***** , ni persona que los representara legalmente aun cuando se encontraban legalmente notificados, al estar preparada se procedió al



PODER JUDICIAL

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

desahogo de las pruebas en la que al no haber comparecido la parte demandada, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos declarándolos confesos fictamente de las posiciones calificadas de legales; posteriormente durante el desarrollo de la audiencia, se hizo constar que compareció la parte demandada y en uso de la voz ambas partes solicitaron a este órgano jurisdiccional el diferimiento de la audiencia por encontrarse en pláticas conciliatorias, por lo que atendiendo a dicha petición, de fijó nueva fecha para la continuación de la audiencia.

6.- En fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós, las partes formularon convenio para finiquitar el presente asunto; 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 comparecencia ante este juzgado en fecha dieciocho de abril del dos mil veintidós celebraron convenio judicial para finiquitar el presente asunto; mismo que es al tenor siguientes:

“Que en este acto es nuestra voluntad concluir el presente asunto al tenor de las siguientes cláusulas:

*PRIMERA.- Que los demandados en el presente juicio ***** y ***** pagaran al señor ***** por concepto de rentas vencidas hasta en esta fecha la cantidad de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) haciendo del conocimiento expreso que ya ha recibido la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), y que de conformidad al acuerdo que ha llegado con el arrendatario y la fiadora de dar el pago en este acto recibirá la otra cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) para cumplir así con lo acordado por las partes.*

*SEGUNDA.- Los demandados ***** y ***** en el juicio comparecientes manifiestan que efectivamente ya le ha entregado al arrendador la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) y que en este acto exhiben los otros \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), solicitando que este H. Juzgado se adjudique de su entrega al actor del juicio, cumpliéndose con ello con el acuerdo pactado en los términos expresados en la cláusula primera de este convenio.*

TERCERA.- Las partes acuerdan, que el arrendatario seguirá ocupando en calidad de arrendamiento el local señalado en este juicio, a razón de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.), pagando en una sola exhibición tres meses de renta lo que será el día tres de mayo, lo que será por los restantes días del mes de abril y los tres meses siguientes que son mayo, junio y julio del año en curso, con el pago de las rentas por los tres meses que cubrirán los demandados en el día tres de mayo del presente año 2022, lo que se efectuará ante este H. Juzgado a las DIEZ HORAS DEL DÍA ANTES CITADO en la que los obligados al pago



PODER JUDICIAL

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

exhibirán en efectivo la cantidad antes mencionada y este H. Juzgado certificará el exhibición y entrega que se haga de dichas rentas al C. *****.

CUARTA.- Como clausula penal, las partes han acordado que si el arrendatario y su aval, también demandada, no exhiben en la fecha tres de mayo del año en curso la cantidad de \$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), a partir del día siguiente, podrá solicitar ante esta autoridad judicial el lanzamiento del demandado respecto del local que en arrendamiento viene ocupando y que es materia de este juicio. El mismo procedimiento de lanzamiento y ejecución será aplicable en el caso que el demandado ***** no desocupe cabalmente el local arrendado en el día treinta y uno de julio de este año dos mil veintidós, causando como pago de renta mensual de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) del inmueble materia del arrendamiento.”

Convenio judicial que fue formulado ante este Órgano Jurisdiccional 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, e incluso en la misma comparecencia ***** parte actora en el presente asunto, recibió la cantidad pactada por la cantidad de **\$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** dando cumplimiento a lo ahí pactado por lo que ambas partes solicitan 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, 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 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:



PODER JUDICIAL

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

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 abril de dos mil veintidós, formulado ante este Juzgado, celebrado por la parte actora *****, y la parte demandada ***** en su carácter de arrendatario y de ***** en su carácter de fiadora, 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 Tercera Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Cristina Lorena Morales Jiménez**, con quien actúa y da fe.