

EXP. NÚM. 136/2018-2.

CONVENIO TRANSACCIÓN

Cuernavaca, Morelos; dieciséis de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S para dictar Sentencia sobre la **aprobación del CONVENIO TRANSACCIÓN** formulado por las partes en los autos del expediente número **136/2018** relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral denominada **INVERSORF S.A. de C.V.**, por conducto de su apoderado legal *********, contra las personas morales **INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.**, representada por ********* y **NAVIERA TULUM S.A. DE C.V.**, representada por *********, radicado en la **Segunda Secretaria**, y;

R E S U L T A N D O:

1.- El **diez de julio de dos mil dieciocho**, se dictó sentencia definitiva en la que se declaró procedente el **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** propuesto por la persona moral denominada **INVERSORF S.A. de C.V.**, por conducto de su apoderado legal, contra las personas morales **INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.**, y **NAVIERA TULUM S.A. DE C.V.**, misma que causó ejecutoria por auto dictado el **diecisiete de agosto de dos mil dieciocho**.

2.- En escrito presentado el **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno**, el actor **INVERSORF S.A. de C.V.**, por conducto de su apoderado legal, presentó un convenio para dar por terminada la controversia, mismo que se ordenó ratificar ante la presencia judicial.

3.- El **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**, las partes ratificaron el contenido del convenio presentado en escrito de **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno**, con número de cuenta 8654.

4.- Al permitirlo el estado procesal de las actuaciones, en auto **diez de agosto de dos mil veintidós**, se ordenó ponerlos a la vista de la titular para resolver lo que en derecho proceda, lo cual se hace al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O:

I.- Este Juzgado Sexto Familiar 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 la fracción I del artículo **693** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que determina:

"...ARTICULO 693.- *Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:*

I.- *El Juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional;..."*

Por lo que acorde al citado precepto legal, le asiste a este Juzgado la **competencia** para conocer de la ejecución forzosa promovida por la parte actora **INVERSORF S.A. de C.V.**, por conducto de su apoderado legal, al haber sido este Juzgado quien conocido del negocio en Primera Instancia, y quien lo resolvió mediante sentencia definitiva dictada el **diez de julio de dos mil dieciocho**, resolución que se encuentra firme por auto **diecisiete de agosto de dos mil dieciocho**, en términos de lo dispuesto en la **fracción I** del artículo **512¹** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

II.- De igual forma, la **vía** elegida es la procedente atento a lo que establece el artículo **697 fracción I** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que determina:

"...ARTICULO 697.- Reglas para proceder a la liquidez. Si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución

1 ARTICULO 512.- Sentencias que causan ejecutoria por ministerio de la Ley. Causan ejecutoria por ministerio de la Ley: I.- Las que no admiten ningún recurso; II.- Las que dirimen o resuelven una competencia; III.- Las sentencias que homologuen los convenios o decisiones de las partes, según el Artículo 510 de este Código; y, IV.- Las demás que se declaren irrevocables por prevención expresa de la Ley.

debe previamente liquidarse conforme a las siguientes prevenciones:

I.- Si la resolución no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación, de la cual se dará vista por tres días a la parte condenada. Si ésta no la objetare, dentro del plazo fijado, se decretará la ejecución por la cantidad que importe, pero moderada prudentemente, si fuese necesario, por el Juez; más si expresare su inconformidad, se dará vista de las razones que alegue a la parte promovente por otros tres días, y de lo que replique, por otros tres días, al deudor. El juzgador fallará dentro de igual plazo lo que estime justo; la resolución no será recurrible..."

Hipótesis legal que se actualiza, toda vez que de su interpretación, tenemos que la **ejecución forzosa** procederá una vez que tenga autoridad de cosa juzgada al tratarse de sentencias definitivas, tal como sucede en el asunto en estudio, toda vez que la resolución dictada el **diez de julio de dos mil dieciocho, se encuentra firme** por ministerio de ley, razón por la que se es procedente la vía promovida por la parte actora en términos de los citados numerales.

III. Enseguida se procede al estudio de la **legitimación** de las partes para celebrar el convenio cuya aprobación se solicita, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable, establece:

"ARTÍCULO 191. LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley..."*

En el presente caso, la parte actora **INVERSORF SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** acompañó a su convenio, la Escritura Pública número *****, Volumen 3541, página 155, otorgada el cuatro de septiembre de dos mil veintiuno, ante el Notario Público número uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en favor de

*****, que contiene el poder especial para suscribir convenios relativos al expediente 136/2018 radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado.

Por cuanto a los demandados, la moral **INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.**, acreditó su personalidad con la Escritura Pública número *****, otorgada en favor de *****, el veinticuatro de octubre de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Público número cincuenta y seis del Departamento del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, que contiene el poder general amplísimo para realizar actos de actos de dominio; por cuanto a **NAVIERA TULUM S.A. DE C.V.**, acreditó su personalidad con el instrumento notarial otorgado en la Escritura Pública número *****, volumen 3,183, página 227, otorgada el veintitrés de enero de dos mil veinte, por el Notario Público número uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en favor de *****, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas que lo faculta para suscribir el presente convenio.

Documentales que en virtud de no haber sido objetadas, ni impugnadas por las partes, se les concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **442 y 491** del Código Procesal Civil, toda vez de advertirse que se trata de documentos públicos toda vez que fueron otorgados ante autoridad facultada para ello, con las cuales se acredita la relación existente entre los promoventes y en consecuencia la legitimación para celebrar el convenio que interesa.

IV.- Al caso que nos ocupa, le es aplicable el numeral 1668 del Código Procesal Civil, que prevé:

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

Por su parte el artículo 2427 del mismo ordenamiento legal, señala que:

"ARTICULO 2427.- NOCIÓN LEGAL DE LA TRANSACCIÓN. *La transacción es un contrato por el cual*

las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura”.

Asimismo, el artículo 2436 del Código Civil dispone:

"ARTICULO 2436.- 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 la cosa juzgada, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley”.*

Finalmente al dispositivo 510 fracción III del Código Procesal Civil establece:

"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:

III.- *Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada...”*

En la especie, las partes las personas morales **INVERSORF S.A. de C.V.**, e **INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.**, y **NAVIERA TULUM S.A. DE C.V.** por conducto de sus apoderados legales, presentaron un convenio a fin de concluir con la presente controversia, solicitando su aprobación; el cual textualmente establece lo siguiente:

"CONVENIO EN DACIÓN EN PAGO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PARTE ACREEDORA HIPOTECARIA LA PERSONA MORAL DENOMINADA INVERSORF S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL EL SEÑOR ***; Y POR OTRA PARTE LA SENTENCIADA Y OBLIGADA PERSONA MORAL INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL SEÑOR *****; AMBAS PARTES QUE ACREDITAN SU PERSONALIDAD MEDIANTE LA EXHIBICIÓN DE LAS ESCRITURAS CORRESPONDIENTES CON LAS CUALES SE ACREDITAN LAS FACULTADES DE LAS MISMAS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA, POR LO QUE PARA ELLO OTORGAN LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

DECLARACIONES

DECLARA LA PARTE ACREEDORA HIPOTECARIA INVERSORF S.A. DE C.V.

A.1. QUE ES UNA PERSONA MORAL DEBIDAMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO A LAS LEYES MEXICANAS, Y LA PERSONA QUE LA REPRESENTA EN ESTE ACTO CUENTA CON TODAS LAS FACULTADES LEGALES PARA ELLO.

A.2. QUE TIENE UNA SENTENCIA FIRME DE FECHA 10 DE JULIO DEL AÑO 2018 DENTRO DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO NÚMERO 136/2018 RADICADO EN LA SEGUNDA SECRETARÍA DEL JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN ESTE PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS; QUE EN DICHA DEMANDA LA DECLARANTE ES LA PARTE ACTORA Y ACREEDORA Y LA PARTE DEMANDADA Y SENTENCIADA LO ES LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V. Y LA PERSONA MORAL NAVIERA TULUM S. A. DE C.V.

QUE EN DICHO JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EL BIEN INMUEBLE DADO EN GARANTÍA HIPOTECARIA LO FUE EL IDENTIFICADO COMO FINCA DENOMINADA *****; UBICADO EN ***** Y LA CASA ***** Y TERRENO ANEXOS SITUADOS; MISMA PROPIEDAD QUE TIENE COMO FOLIO REAL INMOBILIARIO *****; INSCRITA EN DICHO INSTITUTO A NOMBRE DE LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.

A.3. QUE LA SENTENCIA RECAÍDA EN DICHO PROCESO HA CAUSADO EJECUTORIA MEDIANTE ACUERDO DE FECHA 17 DE AGOSTO DEL AÑO 2018, POR LO QUE FUE ELEVADA A LA CATEGORÍA DE COSA JUZGADA.

A.4. QUE EN DICHA SENTENCIA LA PARTE DEMANDADA FUE CONDENADA ENTRE OTRAS PRESTACIONES A PAGAR LA CANTIDAD DE \$2,801,065.50 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL SESENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS 50/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) COMO SUERTE PRINCIPAL; A PAGAR LA CANTIDAD QUE RESULTE DEL UNO PORCIENTO MENSUAL SOBRE LA SUERTE PRINCIPAL ENTRE OTRAS PRESTACIONES.

A.5. QUE MISMA SENTENCIA NO HA SIDO CUMPLIDA POR PARTE DE LA SENTENCIADA MOTIVO POR EL CUAL SE REALIZA EL PRESENTE CONVENIO.

A.6. QUE CONOCE A LA PERFECCIÓN EL ESTADO FÍSICO Y ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO Y GARANTÍA EN EL JUICIO HIPOTECARIO; Y QUE AHORA CONSTITUYE EL BIEN DADO EN DACIÓN MEDIANTE EL PRESENTE CONVENIO.

A.7. QUE EN EL PRESENTE CONVENIO NO EXISTE ERROR O DOLO QUE VICIE SU CONSENTIMIENTO.

A. DECLARA LA PARTE SENTENCIADA INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.

B.1. QUE ES UNA PERSONA MORAL DEBIDAMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO A LAS LEYES MEXICANAS Y LA PERSONA QUE LA REPRESENTA EN ESTE ACTO CUENTA CON TODAS LAS FACULTADES LEGALES PARA ELLO.

B.2. QUE CONOCE LA EXISTENCIA DE LA SENTENCIA FIRME DE FECHA 10 DE JULIO DE AÑO 2018 DENTRO DEL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO NUMERO 136/2018 RADICADO EN LA SEGUNDA SECRETARIA DEL JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA EN ESTE PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS; QUE EN DICHA DEMANDA LA PARTE ACTORA Y ACREEDORA LO ES INVERSORF S.A. DE C.V. Y LA PARTE DEMANDADA Y SENTENCIADA LO ES LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V. Y LA PERSONA MORAL NAVIERA TULUM S.A. DE C.V.

QUE EN DICHO JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EL BIEN INMUEBLE DADO EN GARANTÍA HIPOTECARIA LO FUE EL IDENTIFICADO COMO FINCA DENOMINADA *****; UBICADO EN ***** Y LA CASA ***** TERRENO ANEXOS SITUADOS; MISMA PROPIEDAD QUE TIENE COMO FOLIO REAL INMOBILIARIO *****; INSCRITA EN DICHO INSTITUTO A NOMBRE DE LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.

B.3. QUE LA SENTENCIA EN DICHO PROCESO HA CAUSADO EJECUTORIA MEDIANTE ACUERDO DE FECHA 17 DE AGOSTO DEL AÑO 2018, Y QUE A LA FECHA SE HA ELEVADO A CATEGORÍA DE COSA JUZGADA.

B.4. QUE CONOCE QUE EN DICHA RESOLUCIÓN FUE CONDENADA A PAGAR LA CANTIDAD DE \$2,801,065.50 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL SESENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS 50/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) COMO SUERTE PRINCIPAL; A PAGAR LA CANTIDAD QUE RESULTE DEL UNO POR CIENTO MENSUAL SOBRE LA SUERTE PRINCIPAL ENTRE OTRAS PRESTACIONES, EN FAVOR A LA PARTE ACREEDORA HIPOTECARIA INVERSORF S.A. DE C.V.

B.5. QUE DICHA SENTENCIA RECAÍDA EN EL JUICIO HIPOTECARIO EN MENCIÓN NO HA SIDO CUMPLIDA POR PARTE DE LA SENTENCIADA MOTIVO POR EL CUAL SE REALIZA EL PRESENTE CONVENIO.

B.6. QUE HA PUESTO EN CONOCIMIENTO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO EL ESTADO FÍSICO ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO Y QUE AHORA CONSTITUYE EL BIEN DADO EN PAGO EN ESTE CONVENIO.

B.7. QUE EN EL PRESENTE CONVENIO NO EXISTE ERROR O DOLO QUE VICIE SU CONSENTIMIENTO.

CLAUSULAS

PRIMERA.- POR MEDIO DE ESTE CONVENIO Y EN EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA LA PARTE SENTENCIADA Y OBLIGADA INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V. DA EN DACIÓN EN PAGO LA PARTE ACREEDORA HIPOTECARIA INVERSORF S.A. DE C.V.; EL INMUEBLE QUE SIRVIÓ COMO GARANTÍA EN EL RECONOCIMIENTO DE ADEUDO PROMESA DE PAGO Y GARANTÍA HIPOTECARIA QUE ORIGINÓ EL PROCESO ESPECIAL HIPOTECARIO MENCIONADO EN EL CAPÍTULO DE DECLARACIONES DE

*ESTE ESCRITO, INMUEBLE QUE ES IDENTIFICADO EN LOS ARCHIVOS DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS COMO FINCA DENOMINADA *****, UBICADO EN *****Y LA CASA *****Y TERRENO ANEXOS SITUADOS; MISMA PROPIEDAD QUE TIENE COMO FOLIO REAL INMOBILIARIO *****, INSCRITA EN DICHO INSTITUTO A NOMBRE DE LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.*

SEGUNDA.- CON LA DACIÓN DE PAGO OTORGADA, INVERSORF S.A. DE C.V. SE DA POR PAGADA Y SATISFECHA DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES A QUE FUE CONDENADA INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V. Y NAVIERA TULUM S.A. DE C.V., EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO A QUE SE HACE MENCIÓN EN LAS DECLARACIONES DE ESTE ESCRITO.

PRECISANDO QUE NAVIERA TULUM S.A. DE C.V. PERSONA MORAL CODEMANDADA SE ENCUENTRA EN PLENO CONOCIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO, ACEPTA SUS BENEFICIOS Y FIRMA DE CONFORMIDAD CON EL MISMO.

POR LO QUE INVERSORF S.A. DE C.V. SE DA POR PAGADA Y SATISFECHA CON ESTA DACIÓN EN PAGO Y NO SE RESERVA PRESTACIÓN ALGUNA MÁS QUE RECLAMAR DERIVADA DEL JUICIO HIPOTECARIO EN CITA Y SU SENTENCIA.

TERCERA.- EL INMUEBLE PASARÁ A SER PROPIEDAD DE LA PARTE ACREEDORA DESDE EL MOMENTO DE LA RATIFICACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO POR LO QUE LAS PARTES SE COMPROMETEN A GESTIONAR TODOS LOS TRÁMITES Y PAGOS DE IMPUESTOS CORRESPONDIENTES PARA FORMALIZAR LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, QUEDANDO LA PARTE ACREEDORA OBLIGADA A PAGAR EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN DE DICHO INMUEBLE.

CUARTA.- LAS PARTES ESTÁN DE ACUERDO EN FIJAR COMO MONTO DE ESTA DACIÓN EN PAGO LA CANTIDAD DE DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES AMERICANOS; MISMA QUE SE ESTABLECE PARA LOS EFECTOS DE LA CAUSACIÓN DE LOS IMPUESTOS CORRESPONDIENTES.

QUINTA.- LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD EN CITA, SERÁ ENTREGADA A LA PARTE ACREEDORA TREINTA DÍAS NATURALES DESPUÉS DE QUE ESTE CONVENIO SEA APROBADO POR LA AUTORIDAD JUDICIAL CORRESPONDIENTE.

SEXTA.- CON LA PRESENTE DACIÓN EN PAGO SE DAN POR CUMPLIDAS TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES A QUE FUERON CONDENADAS LAS PERSONAS MORALES INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V. Y NAVIERA TULUM S.A. DE C.V. EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO EN CITA EN LAS DECLARACIONES DE ESTE INSTRUMENTO; POR LO QUE CON LA RATIFICACIÓN Y

APROBACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO SE PODRÁ ARCHIVAR EL PRESENTE ASUNTO COMO TOTALMENTE CONCLUIDO.

SÉPTIMA.- *LA PERSONA MORAL NAVIERA TULUM S.A. DE C.V., SE COMPROMETE A RATIFICAR CONO APODERADO LEGAL SUFICIENTE EL PRESENTE INSTRUMENTO EN CASO DE QUE EL JUEZ DE LA CAUSA ASÍ LO CONSIDERE, FIRMANDO AL CALCE DE ESTE INSTRUMENTO DE CONFORMIDAD CON LA PRESENTE DACIÓN Y CONCLUSIÓN DEL PRESENTE JUICIO.*

OCTAVA.- *LAS PARTES EN ESTE PROCESO ACEPTAN DE CONFORMIDAD CONCLUIR EL PROCESO ESPECIAL HIPOTECARIO EN CITA CON ESTE INSTRUMENTOS Y LO FIRMAN DE CONFORMIDAD PARA ELLO COMPROMETIÉNDOSE A RATIFICAR EL MISMO EN EL MOMENTO EN EL QUE EL JUEZ DE LA CAUSA ASÍ LO DETERMINE, SIN QUE ESTO VARÍE DE FORMA ALGUNA LA SENTENCIA DICTADA SINO QUE CON ELLO SE DA CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE PAGO QUE CONTIENE LA MISMA.*

LAS PARTES INTERVINIENTES FIRMAN EL PRESENTE INSTRUMENTO EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA MORELOS EL DÍA DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL AÑO 2021."

El **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**, las partes ratificaron en todas y cada una de sus partes el convenio transacción que exhibieron, reconociendo como suyas las firmas que lo calzan.

Por lo anterior, con la sola intención de dar por finalizada la presente controversia judicial, se desprende que en el convenio transacción celebrado, ha quedado manifestada la voluntad expresa y por escrito de ambas partes para celebrar el convenio y dar por cumplida la condena dictada en el presente **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**; voluntad de las partes que se exterioriza de manera libre, exenta de error, violencia, dolo o mala fe, como se puede corroborar con su ratificación efectuada el **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**, donde el ejecutante da cumplimiento a la prestación de pago a la que fuera condenado, mediante la entrega por parte del ejecutado del traslado de propiedad y posesión del inmueble que sirve de garantía; habiendo sido aceptado por el primero mencionado, con todos los efectos del pago y por ende el cumplimiento total a lo condenado en sentencia definitiva de fecha diez de julio de dos mil dieciocho.

En ese sentido, desprendiéndose que es voluntad de las partes sujetarse al mismo, el cual no contiene cláusulas contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni al derecho, la juzgadora con las facultades que le otorga la ley de la materia, considera oportuno aprobar el convenio presentado por las partes en escrito de **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, con número de cuenta 8654**, toda vez de advertirse de su contenido que cumple con los elementos esenciales y de validez que exige la ley sustantiva civil para la celebración de los actos jurídicos.; esto en términos de lo dispuesto por los artículos 1647, 1648, 1649, 1650 del Código Civil vigente en el Estado

A guisa de corolario, la juzgadora aprueba en todas y cada una de sus partes el convenio presentado en escrito de **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, con número de cuenta 8654**, ratificado el **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**, celebrado por **INVERSORF SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** por conducto de su apoderado legal *********, parte actora en el juicio principal, e **INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.**, por conducto de ******* y NAVIERA TULUM S.A. DE C.V.**, a través de su apoderado legal *********, demandados en el citado juicio, dando por finiquitado el presente juicio, elevándolo a la categoría de cosa juzgada, obligando a las partes a pasar y estar a su contenido como una resolución debidamente ejecutoriada, lo anterior de conformidad con lo fundamentado en el artículo 510 fracción III de la ley adjetiva civil.

Sirve de apoyo a lo anterior, el precedente judicial cuyo contenido y datos se transcriben:

"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.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, noviembre 1996, Tesis XVII 2, 10 C, página: 418. Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía** elegida por la parte actora es la procedente, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se **aprueba en sus términos el convenio transacción** presentado en escrito de **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, con número de cuenta 8654,** ratificado el **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno,** celebrado por **INVERSORF SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** por conducto de su apoderado legal *********, parte actora en el juicio principal, e **INMOBILIARIA FEDRA S.A. DE C.V.,** por conducto de ********* y **NAVIERA TULUM S.A. DE C.V.,** a través de su apoderado legal *********, demandados en el citado juicio.

TERCERO.- Se declara **extinta la obligación de pago a que fue condenada la parte demandada en sentencia definitiva de fecha diez de julio de dos mil dieciocho** y por **finiquitado el presente juicio,** elevándolo a la categoría de cosa juzgada, obligando a las partes a pasar y estar a su

contenido como una resolución debidamente ejecutoriada, lo anterior de conformidad con lo fundamentado en el artículo 510 fracción III de la ley adjetiva civil; por tanto se ordena dar cumplimiento a las cláusulas en los términos pactados por las partes.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **NORMA PATRICIA MARTÍNEZ SALAS**, con quien legalmente actúa y da fe.

MTBT/agj.