



PODER JUDICIAL

Heroica e Histórica Cautla, Morelos; a diecinueve de agosto de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver sobre la **APROBACIÓN DE CONVENIO**, en los autos relativos a la vía **ESPECIAL** sobre juicio **DE DESAHUCIO** promovido por ***** **** ***** contra la ***** *** ***** **** ***** ***** ***** ***** ***** representada por la Licenciada ***** **** ****, radicado en la **Segunda Secretaría** de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, identificado bajo en número de expediente **386/2020**; y,

RESULTANDO:

1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *veinticuatro de septiembre del año dos mil veinte*, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgado Civiles de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, y se recibió ante este juzgado el *mismo día*; compareció ***** ***** ***** quien demandó en la vía **ESPECIAL** sobre juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra la ***** *** ***** **** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** representada por la Licenciada ***** **** *****.

Solicitó las pretensiones y manifestó los hechos en los que sustenta aquellas, mismos que en este apartado se tienen a la letra reproducidos en obvio de innecesaria repetición atento al principio de economía procesal contemplado en el artículo **10** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; invocó el derecho que consideró aplicable al caso; y, exhibió los documentos base de su acción.

2. PREVENCIÓN Y RADICACIÓN DEL JUICIO. Una vez que subsanó la prevención efectuada por auto de *veinticinco de septiembre de dos mil veinte*; fue el *doce de octubre del dos mil veinte*, que se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó

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

correr traslado y emplazar a juicio al demandado para que dentro del término de cinco días diera contestación a la demanda instaurada en su contra.

3. EMPLAZAMIENTO. El emplazamiento de la parte demandada ***** ** fue practicado el *diez de noviembre de dos mil veinte*.

4. CONTESTACIÓN DE DEMANDA. En auto dictado el *veinticuatro de noviembre de dos mil veinte* se tuvo a la Licenciada ***** ** ***** En su carácter de apoderada legal de la persona moral denomina ***** ** ***** dando contestación a la demanda incoada en su contra, así mismo se tuvo por admitido el **INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES CON SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO POR DEFECTOS EN EL AUTO DE ADMISIÓN DE FECHA DOCE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE Y EMPLAZAMIENTO DE FECHA DIEZ DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE**, y se ordenó la suspensión del procedimiento; en consecuencia se reservó proveer respecto del escrito de cuenta hasta en tanto sea resuelto el incidente referido; mismo que se resolvió en interlocutorio de *dos de marzo de dos mil veintiuno*, ordenando levantar la suspensión del procedimiento y dar continuación el trámite del juicio.

5. PRESENTACIÓN DE CONVENIO. El día *trece de junio del dos mil veintidós*, la abogada patrono de la parte actora y demandada respectivamente, presentaron convenio de seis de junio de dos mil veintidós, firmado por ***** ** y ***** ***** en representación de la parte demandada ***** ** ***** a fin de dar por finalizada la controversia; el cual fue ratificado ante esta autoridad judicial el *veintidós de junio del dos mil veintidós* por ***** ** y ***** *****



PODER JUDICIAL

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

***** en representación de la parte demandada ***** **

6. CITACIÓN PARA RESOLVER. En acuerdo pronunciado el quince de agosto del dos mil veintidós se turnó a la vista de la suscrita Titular para resolver sobre la aprobación de convenio, lo cual ahora se pronuncia al tenor siguiente,

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

"...

Toda demanda 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.

..."

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

"...

La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

..."

Así, por lo que se refiere a la competencia por grado este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el presente asunto se encuentra particularmente en primera instancia; ahora bien, tratándose

de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **24** fracción de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

"...

La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas.

..."

En tal tesitura, este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 24 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, toda vez que el contrato fue celebrado en territorio dentro de la jurisdicción de este Juzgado y el bien inmueble sujeto a la acción pro forma, se encuentra también dentro de la jurisdicción de este órgano jurisdiccional, aún más, que la parte actora promovió ante este recinto judicial su demanda; en tales consideraciones y dado que el presente asunto, se resuelve una pretensión personal, es que le asiste competencia a este Órgano Jurisdiccional para resolver el mismo.

II. VÍA. Es importante señalar que el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"...El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por 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 otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento."



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 sentido y toda vez que mediante este procedimiento *****
***** pretende la acción especial de desahucio de la desocupación y entrega del inmueble ubicado en *****), indefectiblemente está destinada a producir efectos jurídicos, y la vía Especial de Desahucio, elegida por la parte actora, en términos de los numerales antes descritos.

III. LEGITIMACIÓN. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, pues ésta debe ser analizada por el Juzgador aun oficiosamente al constituir un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.
Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.
Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.
Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.
Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Al respecto, dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

"...

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.

..."

Atento lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, 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. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, en el presente asunto la parte actora ***** acredita su **legitimación procesal** activa con el contrato arrendamiento, celebrado por ***** en su carácter de arrendadora y ***** representada por la licenciada ***** como arrendataria, respecto del inmueble identificado con cuenta predial número ***** , ubicado en la ***** (antes ***** ***** ***** ***) ***** , Código Postal ****, en el Municipio de Cuautla, Morelos; documental privada a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 445 y 490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada.



PODER JUDICIAL

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

Con lo anterior se tiene por acreditada la legitimación activa de

***** **** * y la pasiva de ***** ** ***** ***** ***** *****
***** ***** *****.

IV. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA APROBACIÓN DE CONVENIO.

Ahora bien, establece el artículo **2427** del Código Civil vigente, que la transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura.

El siguiente **2428**, dispone que la transacción que previene controversias deba constar por escrito, si el interés pasa de cien días de salario mínimo general vigente en la región. Cuando la transacción dé termino a una controversia judicial, deberá constar por escrito y ratificarse en la presencia del Juez o Magistrados que integren el Tribunal, quienes deberán cerciorarse de la identidad y capacidad de las partes. Si dicha transacción se refiere a bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro, deberá ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos en perjuicio de terceros. Cuando modifique o afecte la propiedad o posesión de bienes inmuebles o de derechos reales susceptibles de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y constare en escritura pública, se procederá a la inscripción si el valor del inmueble rebasa el valor contemplado en el artículo 1805 de este Código.

El siguiente **2436**, establece que 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.

Por su parte, dispone el artículo **510** fracción **III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

"...

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 examinara el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevara a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada.

..."

Ahora bien, el día trece de junio de dos mil veintidós, la abogada patrono de la parte actora y el representante legal de la parte demandada, presentaron convenio de fecha seis de junio de dos mil veintidós, firmado por ***** **** y **** ***** en su carácter de representante legal de la parte demandada a fin de dar por finalizada la controversia; el cual fue ratificado ante esta autoridad judicial el veintidós de junio de dos mil veintidós por ***** **** y ***** *****; convenio que se encuentra agregado a las presentes actuaciones y cuyas cláusulas son del tenor literal siguiente:

"...

PRIMERA.- "LA PARTE ACTORA" reconoce expresamente, que **"LA PARTE DEMANDADA"** actualmente se encuentra al corriente del pago de las pensiones rentísticas que fueron reclamadas en el juicio especial de desahucio citado en las declaraciones, así como las ulteriores y hasta la fecha de la firma del presente convenio, es decir, al mes de mayo de dos mil veintidós.

SEGUNDA.- "LA PARTE ACTORA" recibirá de **"LA PARTE DEMANDADA"** el pago de la cantidad de **\$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.)** más el impuesto al valor agregado, menos las retenciones que de acuerdo a la ley corresponden por este concepto, **para cubrir LOS GASTOS Y COSTAS ordenados en el presente juicio** esta cantidad será cubierta mediante transferencia electrónica, en una sola exhibición en un lapso de veinticinco días hábiles posteriores a la ratificación del presente convenio. La cuenta receptora de la cantidad aludida en la presente cláusula. Lo será la identificada con el número de cuenta ******, con CLABE interbancaria ***** de la institución bancaria denominada BANCO AZTECA, cuyo titular es **"LA PARTE ACTORA"**.

Por lo anterior **"LA PARTE ACTORA"** Se da por pagada a su entera satisfacción por la cantidad y conceptos antes mencionados.



PODER JUDICIAL

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

TERCERA.- "AMBAS PARTES" Manifiestan que no se reservan acción o derecho alguno derivado de la presente controversia, toda vez que se reconocen al corriente del cabal cumplimiento de sus respectivas obligaciones respecto al contrato de arrendamiento base de la acción.

CUARTA.- "AMBAS PARTES" manifiestan que no existe dolo, mala fe, violencia, error o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera nulificar el presente convenio de transacción, mismo que se firma en la ciudad de Cuautla Morelos a los cuatro días del mes de mayo del dos mil veintidós y que será ratificado ante la presencia del juzgador, en términos del artículo 2428 del Código Procesal Civil en Vigor, a efecto de que lo apruebe en cada una de sus partes por encontrarse ajustado a derecho y no ser contrario a la moral o a las normas vigentes, dando por concluido el proceso en que se actúa, ordenando a las partes a estar en lo establecido dentro de dicho convenio, mismo que deberá ser elevado al carácter de cosa juzgada y sentencia ejecutoriada.

***** **** *

***** ***** *****.

..."

Dos Firmas Ilegibles. Rubricas.

Convenio que fue ratificado ante esta autoridad judicial el veintidós de junio de dos mil veintidós.

En tal virtud, toda vez que las partes tienen plena capacidad para transigir el negocio en que se actúa y del convenio celebrado por éstos se desprende la voluntad expresa de los mismos así como la libertad con la que condujeron, y conforme la fracción **III** del artículo **510** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, examinado el contrato pactado, se advierte que no tiene estipulación contra del Derecho o la moral, encontrándose ajustado a la ley; así como lo piden, **se aprueba** el convenio presentado el seis de junio de dos mil veintidós, celebrado entre ***** **** * y ***** ***** ***** en representación de la parte demandada ***** ** ***** **** ***** ***** ***** ***** ***** , parte actora y demandada, respectivamente; **convenio que forma parte integrante de ésta resolución**, homologando esta declaración a la categoría de sentencia, mandando a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar ya que se eleva a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada; como al caso

lo refiere la siguiente tesis jurisprudencial, con datos de identificación de la Novena Época, Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XIII, Febrero de 2001 Tesis: 1a./J. 41/2000, visible a página 55, de rubro y contenido a la letra cita:

“TRANSACCIÓN, CONTRATO DE. TIENE CALIDAD DE COSA JUZGADA Y ES PROCEDENTE SU EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO. El artículo 2944 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que por transacción debe entenderse el contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura; por su parte, el diverso artículo 2953 del referido Código Civil previene que la transacción tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada. Ahora bien, al ser esencial que este tipo de contrato sea bilateral, como consecuencia necesaria de la reciprocidad de concesiones que se hacen las partes, lo que supone la existencia o incertidumbre de un derecho dudoso, de un derecho discutido o susceptible de serlo, y que origine obligaciones de dar, hacer o no hacer que correlativamente se imponen los contratantes, pues precisamente su objeto es el de realizar un fin de comprobación jurídica, esto es, de establecer la certeza en el alcance, naturaleza, cuantía, validez y exigibilidad de derechos, cuando se celebra, las personas que en dicho contrato intervienen están obligadas a lo expresamente pactado. Es por lo anterior que lo establecido en los artículos 500 y 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando previenen, el primero, que la vía de apremio procede a instancia de parte cuando se trate de la ejecución de una sentencia y, el segundo, que todo lo dispuesto en relación con la sentencia comprende los convenios judiciales y las transacciones, las cuales deberán ser de aquellas que ponen fin a una controversia presente o previenen una futura, controversia que forzosa y necesariamente debe existir, es aplicable al contrato de transacción, pues reúne las condiciones apuntadas, y ante ello es claro que puede exigirse su cumplimiento en la vía de apremio.”

Contradicción de tesis 79/98. Entre las sustentadas por el Segundo y Quinto Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de cuatro votos.

Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Antonio Espinoza Rangel.

Tesis de jurisprudencia 41/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintinueve de noviembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.



PODER JUDICIAL

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

Sin soslayar que no existe estipulación con respecto a la pretensión de gastos y costas, sin que este Juzgado pueda hacer pronunciamiento respecto a ello, ante la amigable composición de las partes.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales **96** fracción **IV**, **101**, **102**, **104**, **105**, **106**, **107** y **504** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y así se:

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y fallar en el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. Se aprueba el convenio presentado el seis de junio de dos mil veintidós, celebrado entre ***** **** * y ***** ***** ***** en representación de la parte demandada ***** *** ***** ***** ***** parte actora y demandada, respectivamente; **convenio que forma parte integrante de ésta resolución**, homologando esta declaración a la categoría de sentencia, mandando a las partes a estar y pasar por el en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

ASÍ lo resolvió y firma en definitiva la Licenciada **LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien legalmente actúa ante el Licenciado **LEONARDO SILVAR ALANIS**, segundo Secretario de Acuerdos que da fe.