
VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, a dieciocho de enero de dos mil veintidós,
este Órgano Jurisdiccional emite la siguiente:

SENTENCIA DEFINITIVA:

Mediante la cual se resuelven los autos del expediente radicado bajo el número **274/2021** del Índice de la *Segunda Secretaría* de este H. Juzgado, respecto la **APROBACIÓN DEL CONVENIO** celebrado dentro del juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma de escritura promovido por ***** contra ***** por conducto de su apoderado ***** , y:

ANTECEDENTES:

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *veintiocho de junio de dos mil veintiuno*, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció ***** , promoviendo en la vía **SUMARIA CIVIL** la acción proforma contra ***** por conducto de su apoderado ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en el escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, citó los preceptos legales que consideró aplicables al asunto y exhibió los documentos que estimó base de la acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de *veintinueve de junio de dos mil veintiuno*, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada ***** por conducto de su apoderado ***** para que, en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA.- Mediante cedula de notificación de *catorce de julio de dos mil veintiuno*, fue emplazado a juicio ***** .

4.- DECLARACIÓN DE REBELDÍA y FIJACIÓN DEL DEBATE.- Mediante auto de *diecisiete de agosto de dos mil veintiuno*, se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrió la parte demandada, teniéndose por perdido el derecho que tuvo para contestar la demanda entablada en su contra, asimismo se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio de Bolefín Judicial que se edita en el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado.

5.- EXHIBICIÓN DE CONVENIO PARA DAR POR TERMINADA LA CONTIENDA.- Mediante escrito de cuenta **105** fechado el *once de enero de dos mil veintidós*, las partes manifestaron haber llegado a un arreglo conciliatorio, exhibiendo el convenio correspondiente para dar por terminada la presente controversia, mismo que fue ratificado en audiencia de *once de enero de dos mil veintidós*, ordenándose turnar a resolver lo conducente, lo que se realiza al tenor siguiente:

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

CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración el dispositivo **34 fracción IV** del Código Adjetivo Civil, del cual se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales, será la del domicilio del demandado.

En este orden, la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, no tiene como finalidad que se considere propietario a alguien, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, esto es, su **naturaleza deriva de una acción personal.**

En el caso, el demandado fue emplazado en el ámbito territorial de esta autoridad, por ende, este Juzgado es competente para conocer y resolver del asunto planteado.

A mayor abundamiento, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 26 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, que refiere:

..."**ARTICULO 26.-** Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente:

I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda;

II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante;

III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y,

IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio. ..."

En el caso, las partes se sometieron tácitamente a la competencia de este órgano jurisdiccional, ya que, la parte actora entabló la demanda en el Octavo Distrito Judicial; por su parte, el demandado omitió impugnar la competencia de esta autoridad, **por ende, se reitera la competencia de esta potestad para conocer y resolver el presente asunto.**

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta la acción ejercitada, lo que se realiza previamente al estudio del fondo, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia que expone:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el

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

proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos de los preceptos **349 y 604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- Se debe establecer la personalidad de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **180, 183 y 184** del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

En este orden, la personalidad de ********* como apoderado de *********, se tiene por acreditada con la siguiente documental:

- a) Copia certificada del instrumento ********* de *trece de diciembre de dos mil dieciocho*, que contiene el poder general limitado otorgado por ********* a favor de ********* del Protocolo del Notario número 89 de la Ciudad de México.

Probanza que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, con la cual, se acredita la personalidad de ********* como apoderado de *********.

Una vez analizada la personalidad de las partes, se procede al estudio de la legitimación procesal para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Precisándose que la legitimación procesal de las partes es una cuestión de orden público que puede ser analizada en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la
Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019
10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206

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

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

Ahora bien, la **legitimación procesal de las partes** quedó acreditada, con la siguiente documental:

- Contrato privado de compraventa de veinte de diciembre de dos mil dieciocho, celebrado entre ***** como apoderado de ***** como vendedor y ***** como compradora.

Probanza a la cual se le concede valor y eficacia probatoria, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, para acreditar la legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, al haber celebrado el contrato traslativo de dominio materia de juicio.

IV.- ESTUDIO DEL CONVENIO CELEBRADO POR LAS PARTES.- En este apartado, se procederá al estudio y análisis del convenio celebrado por ***** como apoderado de ***** y *****.

Por lo tanto, teniendo como respaldo, las siguientes fuentes de derecho, artículos **17 fracción II, 371, 510 fracción III y 512 fracción III** de la Legislación Procesal Civil, de los cuales, se desprende lo siguiente:

- a) Los juzgadores podrán exhortar, en cualquier tiempo, a las partes a intentar una conciliación sobre el fondo del litigio, para dirimir sus diferencias y llegar a un convenio procesal con el que pueda darse por terminada la contienda judicial.
- b) El litigio puede arreglarse anticipadamente por intervención y decisión de los partes y posterior homologación que haga la autoridad, si las partes transigieren el negocio incoado, por lo tanto, el Órgano Jurisdiccional 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.
- c) La homologación del convenio en sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.
- d) Una de las causas de extinción de la acción en juicio es la transacción de las partes.

En el caso, ambas partes llegaron a un arreglo conciliatorio a fin de dar por terminada la presente controversia, el cual, es al tenor siguiente:

..." **CLAUSULAS:**

PRIMERA.- La parte Demandada reconoce haber vendido a la parte Actora con fecha 20 de diciembre del 2018 el inmueble constante del *****.

Con las siguientes medidas y colindancias.
AL NOROESTE EN *****.
AL NORESTE *****,
AL SURESTE EN *****,
AL SUROESTE EN *****

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

SEGUNDA Que el día de firma del presente convenio ha entregado a la parte ACTORA la posesión de la bien inmueble materia de la Litis, inmueble que la parte ACTORA se da por recibido de manera física y jurídica con todos sus frutos, accesiones y bienes muebles (menaje de casa) para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERA La parte DEMANDADA en este acto se compromete a llevar toda la documentación inherente a la propiedad materia de la litis ante el Notario Público número 1 de la Octava demarcación del Estado de Morelos M. En D. MANUEL CARMONA GANDARA, con domicilio en PLAZA TEMIXCO, CALLE EMILIANO ZAPATA NUMERO 60, COLONIA CENTRO C.P. 62580 EN TEMIXCO EN EL ESTADO DE MORELOS, a más tardar en 15 días naturales a partir de la fecha de ratificación del presente convenio.

Las partes acuerdan que para el caso de incumplimiento la parte DEMANDADA pagara por este hecho una pena convencional de \$250,000.00 (doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)

CUARTA Las partes acuerdan que será obligación de la parte ACTORA Y COMPRADORA el pago de todos y cada uno de los impuestos que resulten por motivo de la compra venta, obligándose a pagar la parte DEMANDADA Y VENDEDORA únicamente los impuestos que le correspondan en dicho carácter.

QUINTA. La parte DEMANDADA reconoce referente a la pena convencional pactada en el contrato en la cláusula NOVENA del contrato de compra venta adeudar a la parte ACTORA la cantidad de \$3,250,000.00 (tres millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) a la fecha de firma del presente convenio, mismos que pagará en una sola exhibición el día 12 de febrero del presente año 2022, y que para el caso de no realizar dicho pago se pagará un interés mensual del 3 % (tres por ciento), mismo que también aplicará sobre saldos insolutos.

La parte DEMANDADA reconoce que la presente clausula no es excesiva ni lasciva - de su patrimonio ni de sus intereses, pues la misma pena convencional deviene de no haber cumplido en tiempo y en forma sus obligaciones contractuales, por lo que tampoco la considera usuraria.

SEXTA. Las partes acuerdan que el presente convenio se eleve a sentencia, así como a estar y pasar por el para los efectos legales conducentes.

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

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

SÉPTIMA. *Las partes declaran bajo protesta de decir verdad, que en este acto no ha habido violencia, dolo, lesión o error, ni ningún otro vicio que afecte la existencia o validez del mismo, estando las partes conformes con la totalidad del mismo...*"

Ahora bien, pudiera señalarse que, en el convenio citado, existe usura, sin embargo, dicha figura no resulta aplicable en el asunto que nos atiende por lo siguiente:

Constituye criterio de la Primera Sala del Alto Tribunal, que acorde con el contenido normativo del artículo 21.3 de la Convención Americana, la usura se configura cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo;¹ y la explotación de la

¹ Así se aprecia en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 7, Junio de 2014, Tomo I, página 400, cuyo rubro y texto son: "**PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].**"- Una nueva reflexión sobre el tema del interés usurario en la suscripción de un pagaré, conduce a esta Sala a apartarse de los criterios sostenidos en las tesis 1a./J. 132/2012 (10a.), así como 1a. CCLXIV/2012 (10a.), en virtud de que en su elaboración se equiparó el interés usurario con el interés lesivo, lo que provocó que se estimara que los requisitos procesales y sustantivos que rigen para hacer valer la lesión como vicio del consentimiento, se aplicaran también para que pudiera operar la norma constitucional consistente en que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. constitucional ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar. Así, resulta que el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, lo que se considera que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; pero además, dispone que la ley debe prohibir la usura. Por lo anterior, esta Primera Sala estima que el artículo 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactaran por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución General y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisón de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios al suscribir pagarés, sino que además, confiere al juzgador la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré y al determinar la condena conducente (en su caso), aplique de oficio el artículo 174 indicado acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que el citado artículo no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses mediante la cual una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, para el caso de que el interés pactado en el pagaré, genere convicción en el juzgador de que es notoriamente excesivo y usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, aquél debe proceder de oficio a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente que no resulte excesiva, mediante la apreciación de oficio y de forma razonada y motivada de las mismas circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista el juzgador al momento de resolver."

persona por la persona, ocurre cuando una persona utiliza abusivamente en su provecho los recursos económicos o el trabajo de otras, o a las personas mismas,² con la nota distintiva de que tratándose de operaciones contractuales, la obtención del provecho económico o material por parte del abusador, está acompañado de una afectación en la dignidad de la persona abusada.³

En tal virtud, si bien el componente de abuso patrimonial constituye una condición constante para que exista usura, como para que ocurra explotación de la persona por la persona; no es el único factor necesario para configurar estos fenómenos jurídicos proscritos por la Constitución, sino que es necesario además, que **en el caso de la usura exista un interés excesivo derivado de un préstamo**;⁴ y en el

² Así se aprecia en la tesis 1a. CXCIII/2015 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 19, Junio de 2015, Tomo I, página 586; cuyo rubro y texto son: "**EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE. CONCEPTO.**- La "explotación del hombre por el hombre", contenida en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, es aquella situación en la que una persona o grupo de personas utiliza abusivamente en su provecho los recursos económicos de las personas, el trabajo de éstas o a las personas mismas. Aun cuando el concepto de "explotación" al que hace referencia la prohibición está afectado de vaguedad, existen casos claros de aplicación del concepto, pues dicha prohibición abarca cualquier tipo de explotación del hombre por el hombre, tal y como ocurre con otras manifestaciones específicas dentro del mismo ordenamiento, tales como la esclavitud (artículo 6.1), la servidumbre (artículo 6.1), los trabajos forzados (artículo 6.2) o la propia usura (artículo 21.3). Todas estas situaciones son instancias indiscutibles de explotación del hombre por el hombre."

Amparo directo en revisión 2534/2014. 4 de febrero de 2015. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien formuló voto concurrente. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretaria: Ana María Ibarra Olguín.

Esta tesis se publicó el viernes 5 de junio de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

³ Así se aprecia en la tesis 1a. CCLXXXV/2015 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 23, Octubre de 2015, Tomo II, página 1657; cuyo rubro y texto son: "**OPERACIONES CONTRACTUALES. SUPUESTOS EN LOS QUE SE CONSIDERAN DE EXPLOTACIÓN PROHIBIDOS POR EL ARTÍCULO 21.3 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.**- El hecho de que una operación contractual sea ventajosa para una de las partes o que los beneficios de ésta no estén distribuidos de forma equilibrada entre ellos, no debe interpretarse como un caso de explotación del hombre por el hombre, ya que dicha categoría está reservada a casos graves en los que no sólo se obtiene un provecho económico o material, sino que también afectan la dignidad de las personas, los cuales pueden considerarse como casos de explotación prohibidos por el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos."

Amparo directo en revisión 460/2014. 5 de noviembre de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien formuló voto concurrente. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Arturo Bárcena Zubieta.

⁴ Al respecto, resulta ilustrativo lo sostenido por esta Sala, en lo conducente, al resolver la contradicción de tesis 350/2013:

"La Convención Americana sobre Derechos Humanos, en el artículo 21 dispone: - '**Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada.**- 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.- 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.- 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.'- Resulta relevante para el caso el apartado tercero, pues por un lado, alude a la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre; y por otro lado, impone el deber de que la ley prohíba tales conductas.- En relación con el primer dato, se estima

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

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

caso de la explotación del Hombre por el Hombre, que tratándose de operaciones contractuales se acompañe de una afectación en la dignidad de la persona abusada.

De suerte tal que, lo analizado en el presente asunto deriva de cláusulas convenidas en un **contrato privado de compraventa, sin que constituyan un acuerdo sobre intereses excesivos derivados de un préstamo.**

Por lo tanto, se excluye la posibilidad de que se actualice usura, dado que esta última involucra necesariamente la existencia un interés excesivo derivado de un préstamo; y por otro lado, también excluye la existencia de explotación del Hombre por el Hombre, pues este fenómeno jurídico involucra una afectación en la dignidad de la persona abusada, lo que no se aprecia que ocurra con motivo de las cláusulas señaladas, cuyo contenido patrimonial aparece como fijo respecto de la eventual pena convencional.

Por lo tanto, en relación con los importes de las cláusulas de contenido patrimonial que se refieren al **pago de la respectiva pena convencional e intereses**; no puede identificarse que exista una afectación a la dignidad de la parte demandada, porque el alcance y la generación sucesiva y futura de las respectivas condenas, se supedita a la condición de que se incumpla el convenio celebrado, lo que no involucra un fenómeno de sometimiento patrimonial o de dominación sobre la parte demandada.

En consonancia con lo anterior, la ausencia de sometimiento o de dominio que vulnere la dignidad de la parte demandada, se confirma con la circunstancia de que la facultad para desactivar, o no, la subsecuente generación sucesiva y futura de los respectivos pagos de la pena convencional e intereses, está al alcance de la conducta de la parte demandada, en cuanto a cumplir con el acuerdo de voluntades celebrado.

A lo que cabe precisar que con relación a la pena convencional tampoco existe usura porque en el convenio se pactó

importante traer en cita el sentido conducente que tienen los términos 'usura' y 'explotación', para lo cual se acude al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española que en relación con los vocablos 'usura', 'explotación' y 'explotar' dice:-'usura.- (Del lat. *usūra*).- 1. f. Interés que se lleva por el dinero o el género en el contrato de mutuo o préstamo.- 2. f. Este mismo contrato.- 3. f. Interés excesivo en un préstamo.- 4. f. Ganancia, fruto, utilidad o aumento que se saca de algo, especialmente cuando es excesivo.'⁴ - 'explotación.- 1. f. Acción y efecto de *explotar*!.- 2. f. Conjunto de elementos dedicados a una industria o granjería. La compañía ha instalado una magnífica explotación.'⁴ - 'explotar!.- (Del fr. *exploiter*, sacar provecho [de algo]).- 1. tr. Extraer de las minas la riqueza que contienen.- 2. tr. Sacar utilidad de un negocio o industria en provecho propio.- 3. tr. Utilizar en provecho propio, por lo general de un modo abusivo, las cualidades o sentimientos de una persona, de un suceso o de una circunstancia cualquiera.'⁴ - Tales significados permiten afirmar que la usura se configura por la existencia de un interés excesivo en un préstamo; entretanto, la explotación del hombre por el hombre consiste en que un ser humano o persona jurídica utilice en provecho propio y de modo abusivo la propiedad de otro ser humano o persona.- En consecuencia, la nota distintiva de la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre, es decir, como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad previsto en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, consiste en que ocurra que **una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo.**"

por un importe que no infringe el artículo 1696 del Código Civil para el Estado.

Por lo tanto, a criterio de esta autoridad no se configura la usura en el acuerdo de voluntades de análisis.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan aplicados por identidad de razones jurídicas:

Registro digital: 2018028 Instancia: Primera Sala
Décima Época Materias(s): Constitucional, Civil Tesis:
1a. CXXXI/2018 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario
Judicial de la Federación. Libro 58, Septiembre de
2018, Tomo I, página 848 Tipo: Aislada

**USURA. NO SE CONFIGURA CUANDO EL PACTO DE LA
PENNA CONVENCIONAL QUE SE ESTIMA EXCESIVA
DERIVA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 46/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCION DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACION CONFORME CON LA CONSTITUCION [ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 132/2012 (10a.) Y DE LA TESIS AISLADA 1a. CCLXIV/2012 (10a.)].", estableció que la usura proscrita por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, se configura cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Ahora bien, aun cuando el componente de abuso patrimonial consistente en el pacto de una pena convencional que se estima excesiva, alude a una desproporción de tipo patrimonial, la usura no se configura cuando dicha pena deriva de las cláusulas convenidas en un contrato de arrendamiento, pues aquella exige que ocurra un pacto de intereses excesivos derivado de un préstamo.

Registro digital: 2019213 Instancia: Tribunales
Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s):
Constitucional, Civil Tesis: III.2o.C.98 C (10a.) Fuente:
Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II, página 2912 Tipo:
Aislada

**ARRENDAMIENTO. AL TENER LA CLÁUSULA PENAL Y
LOS INTERESES MORATORIOS PACTADOS EN EL
CONTRATO RELATIVO LA FINALIDAD COMPENSATORIA
POR LA NO ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO O**

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

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

POR NO RECIBIR OPORTUNAMENTE EL PRECIO, DICHS ASPECTOS NO PUEDEN SER OBJETO DE ANÁLISIS SOBRE LA USURA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

De acuerdo con lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 29/2006-PS (que resulta aplicable, por analogía, en el Estado de Jalisco, ya que los artículos del 1736 al 1747 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que interpretó, son de igual redacción jurídica a los diversos 1309 al 1320 del Código Civil del Estado de Jalisco), se concluye que la pena convencional pactada en los contratos de arrendamiento, es la imposición de una sanción, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios –es decir, tiene una finalidad compensatoria–, por incumplimiento total o parcial de una obligación; por tanto, si en el contrato de arrendamiento base de la acción de desahucio, las partes pactaron una cláusula penal, así como el pago de intereses moratorios, entonces estos aspectos constituyen una indemnización en favor del arrendador, ya que dicha cláusula penal tiene la naturaleza de ser una cuantificación anticipada convenida por las partes por concepto de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con el incumplimiento de una obligación, como ocurre con el pacto de intereses moratorios, cuando se establecen con la misma naturaleza, en su contrato de arrendamiento; en consecuencia, si el Máximo Tribunal del País determinó que la usura se predica de los intereses excesivos derivados del préstamo, y que la pena convencional tiene la finalidad de resarcir al arrendador, de los daños y perjuicios, por incumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino, ante la no entrega de la finca arrendada al vencimiento del plazo, y la imposibilidad fáctica para usar y disponer de la localidad arrendada; entonces, la usura no puede tener lugar en relación con el arrendamiento, respecto de la cláusula penal o al pago de intereses moratorios, al no provenir de un préstamo, pues dichas penalidades pactadas en los contratos de arrendamiento, no derivan del tráfico monetario, sino que responden a la compensación de los daños y perjuicios que resiente el arrendador. Ello, porque no puede soslayarse el carácter compensatorio (indemnizatorio) de la pena convencional, o de los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, por la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien dado en arrendamiento, o del precio que el arrendatario se obligó a pagar mensualmente (que genera los intereses moratorios correspondientes); lo

que demuestra que esas sanciones no se fundan en el simple tráfico monetario, esto es, por la sola utilidad o ganancia del dinero. Por ende, si tanto la cláusula convencional, como los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, responden a una compensación resarcitoria, en cuanto a la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado, así como por no recibir oportunamente el precio por el servicio otorgado debido al arrendamiento del bien, es inconcuso que dichos aspectos no pueden ser objeto de análisis sobre la usura (implicada en el tráfico de dinero), lo que impide por sí, la reducción del monto de los intereses pactados.

Registro digital: 2023802 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Undécima Época Materias(s): Constitucional, Civil Tesis: IX.2o.C.A.1 C (11a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 7, Noviembre de 2021, Tomo IV , página 3443 Tipo: Aislada

USURA Y EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE. HIPÓTESIS EN LA QUE NO SE ACTUALIZAN DICHAS FIGURAS EN EL CONVENIO DE CUOTA LITIS SOBRE HONORARIOS DE UN ABOGADO, POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.

Hechos: Las partes que contendieron en el juicio natural con el carácter de actor (licenciado en derecho) y demandado (cliente), asumieron posturas discrepantes sobre el porcentaje que acordaron por honorarios profesionales a cuantificarse sobre el valor de los bienes que el primero recuperara para el segundo, determinándose en sentencia que el porcentaje por dicho patrocinio que quedó acreditado en autos fue el indicado en la contestación, no así el precisado en la demanda, según el valor probatorio preponderante otorgado al convenio de cuota litis presentado en juicio y que ambos interesados ratificaron ante notario público, en cuyo supuesto el accionante sostiene que si los honorarios serán cuantificados en el porcentaje aducido por el demandado que es menor al reclamado por él, entonces se actualizan en su perjuicio las figuras de la usura y la explotación del hombre por el hombre que proscribe el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que las figuras de la usura y la explotación del hombre por el hombre, no se actualizan en el

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

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

convenio de cuota litis sobre honorarios de un abogado, por la prestación de servicios profesionales.

Justificación: Lo anterior, porque la usura, entendida como el interés derivado de un préstamo, no queda demostrada si las cláusulas del convenio ponen de manifiesto solamente el acuerdo de las partes con que regularon los honorarios que el profesionista en derecho cobraría en porcentaje sobre el valor de los bienes que recuperara en favor del cliente, como tampoco el citado convenio actualiza una explotación del hombre por el hombre, si de su clausulado no se verifica una desigualdad sustantiva o de hecho y la afectación a la dignidad de una de las partes al haber acordado el porcentaje que prevaleció en el juicio como verdad legal, por no advertirse una relación asimétrica entre ellas, ni una conducta que incida en la dignidad del abogado o un patrón de discriminación generalizado en los profesionistas del derecho. En suma, para que en un contrato de prestación de servicios profesionales pueda considerarse que el porcentaje acordado como pago genera usura o explotación del hombre por el hombre, no sólo se requiere de un abuso patrimonial (condición constante en ambas figuras jurídicas), sino que es necesario, además, que en el caso de la usura exista un interés excesivo derivado de un préstamo al amparo de cualquier ley y en el supuesto de la explotación del hombre por el hombre que, tratándose de operaciones contractuales, se acompañe de una afectación en la dignidad de la persona abusada.

En esa tesitura, considerando que las partes intervinieron en el convenio transcrito en líneas que anteceden, lo ratificaron y solicitaron su aprobación, del cual se desprende que quedó manifestada la voluntad de las partes, misma que es ley suprema en los convenios, sin que se advierta que las cláusulas que lo conforman fueran contra el Derecho o la moral, consecuentemente, **SE APRUEBA Y HOMOLOGA TOTALMENTE SIN PERJUICIO DE DERECHOS DE TERCEROS EL CONVENIO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES**, el cual consta en escrito de cuenta **105** fechado el *once de enero de dos mil veintidós*, **debiendo estar y pasar por el con efectos de autoridad de COSA JUZGADA**, dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por el en todo lugar y momento, con la siguientes especificaciones:

a) Las partes han convenido sin acreditar que el predio consignado en el contrato basal pertenezca al régimen de propiedad privada, sin embargo, esta autoridad tomando en consideración el **principio de buena fe** con el que las partes acuden a este Órgano Jurisdiccional, aprobó dicho clausulado, no obstante, **en caso de**

ejecución forzosa se deberá acreditar que el inmueble pertenece al régimen de propiedad privada.

En caso, que el bien inmueble pertenezca al régimen agrario **esta autoridad solo tiene por manifestada la voluntad de las partes**, ya que, en su caso, dicho bien al ser de naturaleza agraria, esta autoridad es **incompetente** para conocer del mismo, en términos del numeral 27 Constitucional.

Lo anterior es así, pues es de explorado derecho que los bienes ejidales o comunales poseen de acuerdo a las leyes en materia agraria sus propias reglas para ser transmitidos; por lo que, en caso que el bien pertenezca al régimen agrario, **únicamente se tienen por hechas las manifestaciones de las partes y desde este momento se dejan a salvo sus derechos para hacerlos valer en la vía y forma que corresponda en relación al mismo**, toda vez que lo pactado escapa de la jurisdicción de esta autoridad, en caso, que el bien forme parte del derecho agrario.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 912270 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Apéndice 2000 Tomo III,
Administrativa, P.R. TCC Materia(s): Agraria (ADM)
Tesis: 705 Página: 626

COMPETENCIA DE AUTORIDADES AGRARIAS. SE DETERMINA POR LA NATURALEZA DEL TÍTULO Y NO POR EL CONTRATO MOTIVO DE LA CONTROVERSIA.-

Del examen armónico de los artículos 18, fracción VI, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios y 69 de la Ley Agraria, los conflictos que versen sobre cuestiones de carácter ejidal, como evidentemente sucede cuando se demanda la restitución de un inmueble cuyos derechos se encuentran precisados en un título agrario, deben ser promovidos ante los tribunales agrarios establecidos; por tanto, el Juez de lo civil ante quien se demanda la rescisión de un contrato que se relaciona con un inmueble sujeto al régimen ejidal, debe declararse incompetente para conocer la controversia planteada, independientemente del carácter que tengan las partes interesadas en el litigio, pues la competencia para resolver de estos asuntos la determina la naturaleza del bien materia del conflicto.

Época: Novena Época Registro: 192865 Instancia:
Pleno Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario
Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo X,
Noviembre de 1999 Materia(s): Administrativa Tesis: P.
LXXIX/99 Página: 49

**TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS. SON
COMPETENTES PARA CONOCER DE LAS**

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

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

CONTROVERSIAS ENTRE GOBERNADOS, O ENTRE ÉSTOS Y LAS AUTORIDADES AGRARIAS, EN LAS QUE SE INVOLUCRE LA PROPIEDAD O LA POSESIÓN DE UN PRESUNTO TERRENO NACIONAL.

Conforme a la interpretación literal de lo dispuesto en la fracción XIX del artículo 27 constitucional, a partir del siete de enero de mil novecientos noventa y dos, la justicia agraria tiene como objetivo fundamental garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y la pequeña propiedad, es decir, todas aquellas tierras que constituyen la propiedad rural; y el ámbito de esa justicia no se reduce a las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales se encuentren pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población, ni a las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y las comunidades, sino que va más allá, tutelando la correcta aplicación de las normas que rigen todo aquello que, a juicio del legislador ordinario, por trascender a la propiedad rural, se incorpore dentro de la materia agraria. Por otra parte, de lo previsto en los artículos del 157 al 162 de la Ley Agraria, así como en su segundo transitorio, mediante el cual se abrogó la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, y en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, deriva la intención del legislador de sujetar las cuestiones relativas a los terrenos nacionales al régimen jurídico que emana de la Ley Agraria, insertándolas dentro de un ordenamiento establecido, específicamente, para regular y solucionar la problemática de la propiedad rural. En ese sentido, si en el artículo 163 de la mencionada Ley Agraria se establece como ámbito de la justicia agraria todos aquellos juicios que tengan por objeto sustanciar, dirimir y resolver controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones contenidas en el propio ordenamiento, y del análisis del artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios se advierte que éstos conocen de controversias que se susciten entre gobernados, ya sea de los anteriormente considerados sujetos del derecho agrario, pequeños propietarios o sociedades, o bien entre éstos y las autoridades agrarias, a través de una competencia análoga a la contenciosa administrativa, resulta inconcuso que los juicios agrarios son todos aquellos en los que en la materia litigiosa, o de mera jurisdicción voluntaria, se involucra la aplicación o interpretación de normas sustantivas que integran la Ley Agraria, con independencia de que los conflictos se susciten entre las autoridades agrarias y los gobernados, o entre estos últimos. De ahí que ante la voluntad patente del legislador de incorporar la regulación de

los terrenos nacionales en la Ley Agraria y en sus reglamentos, debe concluirse que dentro del cúmulo de atribuciones que legalmente corresponden a los Tribunales Unitarios Agrarios se encuentra la de conocer y dirimir las controversias en las que se involucre la propiedad o la posesión de un presunto terreno nacional. No obsta a lo anterior que en el artículo 53, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación se otorgue competencia a los Jueces de Distrito especializados en materia civil federal para conocer de los juicios que afecten bienes de propiedad nacional -norma competencial que materialmente ha existido desde la expedición de la diversa Ley Orgánica del propio Poder, de treinta de diciembre de mil novecientos treinta y cinco, en cuyo artículo 43, fracción II, se establecía lo conducente-, pues si bien los juicios en que se pueda ver afectada la propiedad nacional corresponden, generalmente, a la jurisdicción ordinaria federal, respecto de los terrenos nacionales, cuya propiedad es de esa naturaleza, ha sido voluntad del legislador extraer de ese ámbito jurisdiccional los conflictos que involucren un predio de esa clase, lo que deriva de la emisión de una serie de normas que, al regular en forma especial lo atinente a los terrenos nacionales y a las controversias relacionadas con ellos, privan sobre la mencionada norma de competencia de carácter general, la cual rige, entonces, para los conflictos que se suscitan en relación con diversos bienes propiedad de la nación, que no se encuentran sometidos a una jurisdicción diversa a la ordinaria civil.

b) La personalidad de ***** como apoderado de ***** se encuentra limitada al predio consignado en el contrato basal, por ende, las obligaciones pactadas en relación a la pena convencional e intereses no podrán abarcar bienes o derechos distintos a los consignados en el contrato de mandato, como lo refieren los numerales 2008 y 2010 del Código Civil del Estado, ya que, el convenio celebrado no puede exceder los límites del poder referido.

Sirve de apoyo a la aprobación del convenio celebrado en autos, el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 920536 Instancia:
Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:
Apéndice (actualización 2001) Tomo IV, Civil,
Jurisprudencia SCJN Materia(s): Civil Tesis: 88 Página:
109

**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

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

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

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.

V.- EJECUTORIA. Ahora bien, en términos de la fracción **III** del artículo **512** del Código Procesal Civil vigente del Estado, que refiere que, las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de Ley, son entre otras aquellas que homologuen convenios o decisiones de las partes.

En el caso, en virtud, que la presente resolución **homologa el convenio celebrado por ******* como apoderado de ********* y *********, en consecuencia, se declara que la presente sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

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 se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio sometido a su consideración, la vía elegida es la

correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO.- Se aprueba y homologa totalmente sin perjuicio de derechos de terceros el convenio celebrado entre las partes, el cual consta en escrito de cuenta **105** fechado el *once de enero de dos mil veintidós*, **debiendo estar y pasar por el con efectos de autoridad de COSA JUZGADA**, dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido, encontrándose obligadas las partes a estar y pasar por el en todo lugar y momento, con las siguientes especificaciones:

a) Las partes han convenido sin acreditar que el predio consignado en el contrato basal pertenezca al régimen de propiedad privada, por lo tanto, **en caso de ejecución forzosa se deberá acreditar que el inmueble pertenece al régimen de propiedad privada.**

En caso, que el bien inmueble pertenezca al régimen agrario **únicamente se tienen por hechas las manifestaciones de las partes y desde este momento se dejan a salvo sus derechos para hacerlos valer en la vía y forma que corresponda en relación al mismo**, toda vez que lo pactado escapa de la jurisdicción de esta autoridad, en caso, que el bien forme parte del derecho agrario.

b) La personalidad de ********* como apoderado de ********* se encuentra limitada al predio consignado en el contrato basal, por ende, las obligaciones pactadas en relación a la pena convencional e intereses no podrán abarcar bienes o derechos distintos a los consignados en el contrato de mandato, como lo refieren los numerales 2008 y 2010 del Código Civil del Estado, ya que, el convenio celebrado no puede exceder los límites del poder referido.

TERCERO.- En virtud, que la presente resolución **homologa el convenio celebrado por ******* como apoderado de ******* y *******, en consecuencia, se declara que la presente sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S I, lo resolvió en definitiva y firma la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada LUCIA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, ante la Secretaria de Acuerdos **Licenciada MIROSLAVA IBARRA LIEVANOS**, con quien actúa y da fe.

VS

***** por conducto de su apoderado

SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA
EXP. 274/2021



PODER JUDICIAL

En el "BOLETÍN JUDICIAL" número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2022 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**

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