



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; ocho de febrero de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva dentro de los autos del expediente número **422/2021**, relativo al **Juicio Sumario Civil**, promovido por ***** contra ***** en su carácter de arrendataria, y ***** en su carácter de fiador, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado; y,

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el doce de noviembre dos mil veintiuno, ante Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el que por turno correspondió conocer a este Juzgado, *****, en su carácter de apoderada legal de ***** demandó de ***** en su carácter de arrendataria, y ***** en su carácter de fiador, las prestaciones señaladas en su escrito inicial de demanda, y manifestó como hechos los que se desprenden de su demanda inicial, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Invocó los preceptos legales de derecho que consideró aplicables al caso, y exhibió los documentos descritos en el sello fechador del Juzgado.

2.- Por auto de veintiséis de noviembre dos mil veintiuno, una vez que subsanó la prevención que se hiciera por auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose, correr traslado y emplazar a los demandados para que dentro del plazo legal de

CINCO DÍAS dieran contestación a la demanda entablada en su contra, emplazamiento, que fue efectuado mediante comparecencia ante este Juzgado de ***** en fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno.

3.- Por auto de ocho de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo a las partes *****, en su carácter de apoderada legal de ***** y *****, en su carácter de arrendataria exhibiendo un convenio para el efecto de finiquitar la presente contienda, mismo que se ordenó su ratificación ante este juzgado.

4.- Por auto de ocho de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo a *****, en su carácter de apoderada legal de ***** desistiéndose de la instancia únicamente en cuanto a ***** en su carácter de fiador, mismo que se ordenó su ratificación ante este juzgado.

5.- En fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, *****, en su carácter de arrendataria compareció ante este juzgado ratificando el escrito de cuenta 10435 de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se exhibió el convenio para concluir el presente juicio.

6.- En fecha catorce de enero de dos mil veintidós, *****, en su carácter de apoderada legal de *****, compareció ante este juzgado ratificando el escrito de cuenta 10435 de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se exhibió el convenio para concluir el presente juicio; así como el escrito de cuenta 10436.

7.- Por auto de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, se tuvo a las partes por conducto de su abogados patronos exhibiendo



PODER JUDICIAL

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

un acta privada de entrega material y jurídica del inmueble ubicado en ***** , materia de litis.

8.- Por auto de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, se tuvo a ***** , en su carácter de apoderada legal de ***** , desistiéndose a su más entero perjuicio de la acción intentada contra el codemandado ***** en su carácter de fiador.

9.- Por auto de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, al haber comparecido las partes ***** , en su carácter de apoderada legal de ***** y ***** , se les tuvo ratificando el convenio celebrado en fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno, para finiquitar el presente juicio, con lo que se ordenó turnar a la vista de la titular los autos para dictar la resolución que ahora se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración en términos de lo dispuesto por los numerales 25 y 34 fracción II del Código Procesal Civil vigente.

II. Ahora bien, establece el artículo 1,668 del Código Civil Vigente:

“NOCIÓN DE CONVENIO: Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones”.

Por su parte, el numeral 2,427 del mismo ordenamiento señala:

“NOCIÓN LEGAL DE TRANSACCIÓN: La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura”.

Por último, el dispositivo **2,436** señala:

“VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN RESPECTO DE LAS PARTES: La transacción que termina una controversia judicial tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad de cosa juzgada”.

En este orden de ideas, de autos se advierte que mediante escrito de cuenta **10435** de siete de diciembre de dos mil veintiuno, las partes en el presente la parte actora *********, en su carácter de apoderada legal de ********* y la parte demandada *********, en su carácter de parte demandada, exhibieron convenio judicial para finiquitar el presente asunto; mismo que es al tenor siguientes:

“CLAUSULAS

PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto dar por concluido en todas sus etapas el juicio señalado al rubro.

SEGUNDA.- Es voluntad de las partes dar por rescindido el contrato de arrendamiento fecha 24 de marzo de 2020, respecto del inmueble ubicado en *********.

TERCERA.- La demandada, en este acto, se obligan a entregar y desocupar con todas sus acciones, pertenencias y en las condiciones en que recibió el inmueble ubicado en *********, el cual es objeto del contrato de arrendamiento antes señalado, a más tardar el día 15 de enero del 2022.

CUARTA.- Para el caso de que la hoy demandada no cumpla con la obligación señalada con antelación además



PODER JUDICIAL

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

de continuar el juicio señalado en el rubro, se obligan a realizar el pago de \$108,000.00 (CIENTO OCHO MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional), mismos que cubren las rentas adeudadas del mes de abril de 2021 al mes de enero de 2022 que es la fecha pactada por las partes de la desocupación del inmueble materia del presente convenio, mismas que no ha cubierto la demandada.

QUINTA.- La demandada a la firma del presente convenio se obliga a pagar por concepto de rentas vencidas la cantidad de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), como pago inicial, mediante cheque cruzado número ***** (*****), de la Institución ***** , mismo que la actora recibe salvo buen cobro, del cual se acompaña copia simple al presente acuerdo de voluntades, sirviendo el presente instrumento como recibo más eficaz que en derecho corresponda, y que junto con el monto de depósito que se dejó en el momento de la firma del contrato que corresponde a \$10,800.00 diez mil ochocientos pesos 00/100 MN) asciende a un pago inicial de \$70,800.00 (SETENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.). Posterior a eso, se realizaría un segundo pago por la cantidad de \$37,200.00 (Treinta y siete mil doscientos pesos 00/100 M.N.) a más tardar el día 15 del mes de enero de 2022.

SEXTA.- La actora en este acto se compromete a garantizar, inmediatamente, el pleno acceso al inmueble y a no entorpecer el correcto uso del mismo desde la presente fecha hasta el día de la entrega del inmueble, otorgando las llaves, controles y/o toda herramienta que se requiera para poder ingresar al domicilio absteniéndose de generar molestia alguna.

SÉPTIMA.- La demandada se compromete en este acto a retirar la denuncia penal que se encuentra en la carpeta de investigación SC01/10445/2021, a más tardar el día 15 de enero del 2022, siempre y cuando se haya cumplido con las condiciones de la cláusula sexta del presente convenio.

OCTAVA.- En caso de no entregar el inmueble en la fecha

pactada, la demandada se obliga al pago de una pena convencional de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N.) diarios por cada día natural que transcurra, desde la fecha del incumplimiento hasta la desocupación y entrega del inmueble y el pago de todos los gastos que se generen para la desocupación del inmueble.

Queda entendido y convenido que las presente cláusula queda sujeta al debido y puntual cumplimiento de las obligaciones de entrega pactadas en los incisos anteriores pues en caso de incumplimiento o morosidad por parte de la demandada de las referidas obligaciones de entrega en las fechas acordadas, se procederá a su lanzamiento a su costa, sin necesidad de desahogar el procedimiento solicitando únicamente el desalojo por medio de Usía, como si se tratara de SENTENCIA EJECUTORIADA.

NOVENA.- *Las partes reconocen la certeza de lo expresado en el presente instrumento considerándolo como parte integral del mismo y comprometiéndose a cumplir cualquier obligación derivada de su expresión en este acuerdo de voluntades.*

Y señalan como domicilio para oír y recibir notificaciones, documentos y requerimientos los siguientes:

*La actora: *****.*

*La demandada: ***** Y/O *****.*

Leído que fue el presente convenio por las partes y entendido el alcance y contenido de cada una de sus cláusulas, lo firman y se obligan a concurrir ante el Juez Tercero de lo civil de la Ciudad de Cuernavaca...”

Ahora bien, es de advertirse que ***** , en su carácter de apoderada legal de ***** y ***** en su carácter de arrendataria, en el presente juicio, por comparecencia hecha ante esta autoridad el catorce de enero de dos mil veintidós y siete de diciembre de dos mil veintiuno, respectivamente, reconocieron y aceptaron el contenido de todas y cada una de las cláusulas del convenio, asimismo aceptaron las condiciones y estipulaciones convenidas en el mismo, por haberlo suscrito ambas, ratificándolo



PODER JUDICIAL

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

mediante comparecencia ante este juzgado, en todas y cada una de sus partes; por lo tanto, la suscrita Juzgadora considera que una vez analizado el convenio anteriormente transcrito, en atención a los dispositivos legales, con excepción de la cláusula séptima, en razón de no ser competencia de esta autoridad sobre la procedencia o improcedencia sobre el retiro de una denuncia de naturaleza penal, resulta procedente su aprobación de sus cláusulas por no ser éstas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres salvo la cláusula séptima; homologando esta declaración a categoría de sentencia en todas y cada una de sus partes; y como sentencia, tendrá fuerza de cosa juzgada, mandando a las partes a estar y pasar en todo tiempo y lugar como si se tratase de sentencia ejecutoriada., conforme a lo dispuesto por el artículo 510 fracción III de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, apercibidos que en caso de incumplimiento se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 689 al 693 y demás aplicables del Código Procesal Civil.

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

CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCIÓN. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA. Si el artículo 2843 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, establece los casos en que las transacciones resultan ser nulas, lógico es que la transacción o convenio judicial, necesariamente debe ser aprobado por el Juez del proceso, ya que dicho Juez puede y debe advertir si la transacción o convenio judicial sometido a su aprobación, se encuentra o no prohibido por la ley; si dicho convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si

las partes contratantes tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc., requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial.

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- Se aprueba en sus términos el convenio judicial celebrado con fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno, presentado y ratificado ante este Juzgado, por las partes en el presente ***** , en su carácter de apoderada legal de ***** y ***** en su carácter de arrendataria, **con excepción de la cláusula séptima** dando por finiquitado el presente juicio, elevándolo a la categoría de cosa juzgada, condenando a las partes a pasar y estar a su contenido como una resolución debidamente ejecutoriada, apercibidos que en caso de incumplimiento se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con quien actúa y da fe.