



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a los ocho de julio del año dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del expediente radicado bajo el número **59/2022**, relativo al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por ***** contra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], por conducto de su Apoderado legal *****o quien sus Derechos Represente, respecto la **APROBACIÓN DE CONVENIO** celebrado con fecha cinco de abril de dos mil veintidós, y:

ANTECEDENTES:

Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran en el presente sumario, se desprende lo siguiente:

1.- PRESENTACIÓN DE DEMANDA. El veintiuno de febrero de dos mil veintidós, se presentó el escrito de demanda en oficialía de partes de este H. Juzgado, registrado con el folio 159, signada por ***** contra la persona moral Industrias [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a través de su Apoderado Legal *****o quien sus derechos represente en su carácter de arrendatario.

2.- ADMISION DE DEMANDA. Admitida mediante auto de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, ordenando requerir al demandado para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de rentas pactadas y en caso de no hacerlo prevéngasele para que dentro del plazo de sesenta días naturales, proceda desocupar el local comercial, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá al lanzamiento a su costa; decretándose embargo precautorio, hasta por la cantidad de \$204,000.00 (DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 NM.N), requiriéndole el pago en el momento de la diligencia, y en caso de no hacerlo embárguesele bienes de su propiedad suficientes para cubrir las pensiones

reclamadas, poniéndolos en depósito de persona nombrada por la actora bajo su más estricta responsabilidad, corriéndole traslado y emplazando a la parte demandada con el juego de copias simples exhibidas para que en el plazo de cinco días produzca su contestación.

4.- EXHIBICIÓN DE CONVENIO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.- En escrito fechado el cinco de abril de dos mil veintidós, las partes manifestaron que a fin de dar por terminada la presente controversia e incluso prevenir futuras controversias entre las partes derivadas de la relación contractual de arrendamiento base de este juicio, exhibiendo convenio correspondiente para dar por terminada la presente controversia.

3.- RATIFICACIÓN DEL ACUERDO DE VOLUNTADES.- En comparecencia de diecinueve de mayo de dos mil veintidós, ****y ****, Apoderado Legal de la persona moral Industrias , ratificaron el acuerdo de voluntades celebrado.

4.- TURNO PARA RESOLVER.- En auto emitido el seis de julio de dos mil veintidós, se ordenó turnar los presentes autos para resolver lo que en derecho procediera, lo que, ahora se pronuncia al tenor de las siguientes:

CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. I.- 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, 25, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor y 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.

Por otra parte, y toda vez que la pretensión reclamada es personal, y apreciándose del básico de la acción la sumisión expresa de las partes que renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia de



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, como consta en la cláusula **décima novena** del contrato base de acción celebrado el uno de marzo de dos mil diecinueve, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción; análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, 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 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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, 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 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.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo



PODER JUDICIAL

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

estipulado en el precepto **644 A** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refiere:

..."ARTICULO 349.- **De la procedencia del juicio.** 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..."

En tales condiciones, al tener tramitación específica las acciones ejercitadas por la actora, la vía especial de desahucio es la idónea.

III.- LEGITIMACIÓN.- En principio, se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser éste un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a esta autoridad a su estudio aún de oficio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor establece entre otras cosas:

"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 [...]"*

Es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir

ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "*ad procesum*" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "*ad causam*" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "*ad procesum*" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "*ad causam*" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad del actora en el juicio que nos ocupa, en la especie, de *****, justificó la personalidad con que se ostenta con el basal de la acción (contrato de arrendamiento celebrado con *****, en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], con fecha uno de marzo de dos mil diecinueve,

Documental privada a la cual, se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 445 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y quien demando en **Vía Especial de Desahucio de [REDACTED], a través de su Apoderado Legal *****,** las prestaciones que indicó en el escrito inicial de demanda y quien ratifico el convenio celebrado en autos; y con la misma documental se acredita la legitimación activa para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional y en el mismo se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada



PODER JUDICIAL

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

persona moral [REDACTED], representada por el Administrador único, en términos de la copia certificada del testimonio notarial número [REDACTED], pasada ante la Fe del Notario número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, ello de conformidad con lo dispuesto por el numeral 179 de la ley adjetiva civil en vigor, que literalmente establece:

"Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tiene interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario"

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia que se cita:

Época: Novena Época
Registro: 189294
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XIV, Julio de 2001
Materia(s): Civil, Común
Tesis: VI.2o.C. J/206
Página: 1000

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.

IV.- MARCO JURÍDICO APLICABLE. Resultan aplicables al asunto que se resuelve los artículos 1, 14, 16, y 17 de la Constitución Política Mexicana; mismos que disponen:

Artículo 1o. *En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos*

humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

Artículo 14.-...Nadie podrá ser privado 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 y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho....

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...

Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio



PODER JUDICIAL

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

será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales..."

Además atendiendo a lo establecido por los siguientes preceptos del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, mismos que prevén:

"...ARTICULO 17.- Atribuciones de los Juzgadores. Sin perjuicio de las potestades especiales que les concede la Ley, los Magistrados y los Jueces tienen los siguientes deberes y facultades:

...

II.- Exhortar, en cualquier tiempo, a las partes a intentar una conciliación sobre el fondo del litigio, ofreciéndoles soluciones o tomando en cuenta las que las mismas partes propongan para dirimir sus diferencias y llegar a un convenio procesal con el que pueda darse por terminada la contienda;

ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido

....

Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario.

ARTICULO 371.- ...Si los interesados llegan a un convenio, el Juez lo aprobará de plano si procede legalmente y su homologación en sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.

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.

ARTICULO 512.- Sentencias que causan ejecutoria por ministerio de la Ley. Causan ejecutoria por ministerio de la Ley

III.- Las sentencias que homologuen los convenios o decisiones de las partes, según el Artículo 510 de este Código..."

V.- ESTUDIO DEL CONVENIO CELEBRADO POR LAS PARTES.- En este apartado, se procederá al estudio y análisis del convenio celebrado entre ambos litigantes ****y la persona moral ****, por conducto de su Administrador único ****.

Por lo tanto y 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, antes citados.

Al efecto debe decirse que como garantía de los numerales citados 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, y 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 concreto ambas partes llegaron a un arreglo conciliatorio a fin de dar por terminada la presente controversia, por lo tanto, esta autoridad procede a analizar si el mismo se encuentra ajustado a derecho; desprendiéndose que el referido convenio contiene las siguientes cláusulas:

..."

PRIMERA.- Las partes acuerdan que el presente convenio contiene nuestra expresa voluntad y nos reconocemos mutuamente la personalidad y legitimidad con la que intervenimos a fin de dar por concluido el juicio especial de desahucio que se



PODER JUDICIAL

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

sigue ante este Juzgado bajo el expediente 59/2022-2, así como dar por terminada la relación contractual derivada del contrato de arrendamiento celebrado en fecha 1(un) de marzo del año 2019 (dos mil diecinueve), respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED], en el Municipio de Jiutepec, Morelos, y sus modificaciones de ampliación. **SEGUNDA.** Que las partes reconocen que la moral [REDACTED], ha cubierto hasta el mes de MARZO DEL AÑO 2022 a la señora *****, las rentas del bien inmueble ubicado en [REDACTED], en el **Municipio de Jiutepec, Morelos**, correspondientes a los meses de junio, julio agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre todos del año de 2021, así como los meses de enero, febrero y marzo del año 2022, mediante la consignación de 10 certificados de entero, cada uno por la cantidad de \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N), que obran en el seguro del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, bajo el expediente 259/2021-1, como se describen a continuación:

- 1.- Folio 220216, mes junio 2021, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 2.- Folio 220217, mes julio 2021, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 3.- Folio 220218, mes agosto 2021, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 4.- Folio 227360, mes septiembre 2021, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 5.- Folio 224040, mes octubre 2021, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 6.- Folio 224751, mes noviembre 2021, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 7.- Folio 225207, mes diciembre 2021, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 8.- Folio 227359, mes enero 2022, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 9.- Folio 227516, mes febrero 2022, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).
- 10.- Folio 227517, mes marzo 2022, \$12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N).

TERCERA. Que con los certificados de entero que se describen y se relacionan en la cláusula anterior, SALVO BUEN COBRO, se cubren todas y cada una de las rentas a que se refiere cada uno de ellos, los cuales reconoce la señora *****ser los únicos 10 (diez) meses que acepta y reconoce no haber recibido en pago de rentas por haberse exhibido en calidad de pago [REDACTED], dentro del procedimiento prejudicial de ofrecimiento de pago seguido de consignación ante el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, bajo el expediente 259/2021-1, por lo que al ser la única y total cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N), la que se le adeuda en concepto de rentas hasta el mes de marzo del año 2022 por [REDACTED], respecto del inmueble materia de este juicio, el presente convenio constituye el recibo más amplio que en derecho proceda y de

manera expresa reconoce la señora ***** que no se le adeuda cantidad alguna por concepto de pensiones rentísticas, solicitándose como total y definitivamente concluido este juicio especial al no adeudarse ninguna otra cantidad por cualquier concepto derivado del arrendamiento. **CUARTA.** Ambas partes acuerdan que previo a la ratificación del presente convenio, convienen en promover ante el titular del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en los autos del expediente 259/2021-1, para que le sean entregados a la señora ***** los 10 certificados de Entero descritos en la cláusula anterior, previa toma de razón y recibo que para constancia haga entrega al juzgado citado. **QUINTA.** Manifiestan ambas partes de común acuerdo, que toda vez que han concluido la relación contractual de arrendamiento que tenían y que no existen deudas entre sí, la moral [REDACTED], desocupara y hará entrega física, material y legalmente del inmueble arrendado el día 30 de mayo de 2022 a las 12:00 horas, inmueble ubicado en [REDACTED], en el Municipio de Jiutepec, Morelos, a la señora *****; o incluso antes si es posible previo aviso a la señora *****; dejando al corriente los pagos y servicios correspondientes del inmueble por la moral. Acordando ambas partes que por los meses de abril y mayo, ambos de 2022, no se cobrará ninguna pensión rentística, ni penalidad, ni interés alguno a la moral [REDACTED], lo anterior con la finalidad de que esta última retire sus pertenencias, instalaciones, maquinaria y demás objetos que se encuentren en el domicilio, que por su volumen es imposible retirar antes. Y en caso de que dejaran de ocurrir así las cosas en las fechas previstas en la presente cláusula, ambas partes acuerdan sujetarse a las reglas de la ejecución forzosa que se proveen en las leyes en la materia. **SEXTA.-** Ambas partes acuerdan que una vez cumplidos los términos del presente instrumento no se reservan acciones civiles, penales o de cualquier tipo derivadas de la relación contractual de arrendamiento que existía entre ambos, por así convenir a sus intereses. Todo en voz alta que fue el presente convenio por ambas partes, se firma por triplicado al margen y calce para los efectos legales conducentes ante la presencia judicial, en Cuernavaca, Morelos a los cinco días del mes de abril de dos mil veintidós ...”.

DECISIÓN.- En esa tesitura y considerando que las partes intervinieron en el convenio transcrito en líneas que anteceden, lo ratificaron y solicitaron su aprobación, es que se desprende que en las cláusulas que contiene el convenio de mérito, quedó manifestada la voluntad de las partes, misma que es ley suprema en los convenios y con apoyo además en las disposiciones legales invocadas: **ES PROCEDENTE APROBAR Y SE APRUEBA TOTAL**



PODER JUDICIAL

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

Y DEFINITIVAMENTE, SIN PERJUICIO DE TERCEROS, EL CONVENIO CELEBRADO POR LAS PARTES, ante esta autoridad, 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.

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 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.

Novena Época:

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.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIII, febrero de 2001, página 55, Primera Sala, tesis 1a./J. 41/2000; véase la ejecutoria en la página 56 de dicho tomo.

VI.- EJECUTORIA. Ahora bien, teniendo como respaldo y en términos de la fracción **III** del artículo **512** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado antes invocado.

Al efecto debe decirse que como garantía del anterior numeral citado se desprende 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 concreto y en virtud, que la presente resolución **homologa el convenio celebrado por ******* y la persona moral *********, por conducto de su Administrador único *********, 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,



PODER JUDICIAL

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

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 Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y fallar el presente juicio sometido a su consideración, la vía elegida es la correcta y los litigantes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. Se aprueba y homologa sin perjuicio de terceros el convenio celebrado entre las partes *****y la persona moral [REDACTED], por conducto de su Administrador único *****, dando con ello por terminada la presente controversia como asunto totalmente concluido.

TERCERO. En términos de la fracción III del artículo 512 de la Legislación Procesal Civil y en virtud, que la presente resolución homologa el convenio celebrado por las partes *****y la persona moral [REDACTED], por conducto de su Administrador único *****, se declara que la presente sentencia **HA CAUSADO EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY.**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada MARICARMEN OLAVARRIETA FILIO**, con quien actúa y da fe.

LMLCH/mil.