



Cuernavaca, Morelos; cuatro de julio de dos mil veintidós.

Vistos para resolver en definitiva los autos del expediente **PODER JUDICIAL** número 03/2022, relativo al Juicio **Sumario Civil**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* radicado en la Segunda Secretaría; y,

#### ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito presentado el ocho de noviembre de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y remitido el mismo día y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, se tuvo a \*\*\*\*\* demandando en la vía Sumaria Civil de \*\*\*\*\* , las prestaciones siguientes:

*“1) Que se lleve a cabo la autorización del **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** establecido por los artículos 1106, 1107, 1109, del Código Civil del estado libre y soberano de Morelos, en relación al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.*

*2) Que se lleve a cabo el régimen de condominio en su modalidad de **CONDOMINIO VERTICAL** tal y como lo establecen los artículos 4, 5 y 6 de la LEY DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO del Estado de Morelos, en relación al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.*

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se dan por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran.

2.- Previo desahogo de la prevención ordenada, en auto de diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda promovida en la vía y forma correspondiente; se ordenó emplazar y correr traslado a \*\*\*\*\* , para que dentro del plazo de cinco días, produjera contestación a la demanda entablada en su

contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia jurisdiccional de este juzgado, apercibido que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones; aún las de carácter personal le surtirán efectos por medio de Boletín Judicial.

3.- Por auto de ocho de abril de dos mil veintidós, se tuvo a la demandada \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por opuestas su defensas y excepciones y con las cuales se ordenó dar vista a la actora para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera; y toda vez que la demandada opuso como excepción de previo y especial pronunciamiento la **excepción de conexidad y litispendencia** y a fin de resolver sobre las mismas, se ordena la **Inspección Judicial** dentro de los autos del expediente **292/2021-3** radicado en el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, habilitando a la actuaria adscrita para la práctica de la diligencia correspondiente; misma que se desahogó en su términos el dieciocho de abril de dos mil veintidós.

4.- En acuerdo de doce de mayo de dos mil veintidós, a petición de la parte demandada, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de **conciliación y depuración**, ordenándose citar a las partes para que comparecieran debidamente identificadas el día y hora señalado.

5.- Con data veintiuno de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual comparecieron ambas partes debidamente asistidas por su abogados patronos; diligencia en la cual los intervinientes exhibieron convenio para dar por terminada la presente controversia, mismo que se tuvo por ratificado en dicha diligencia, así también la parte demandada se desistió de las excepciones de previo y especial pronunciamiento consistentes en conexidad de causa y litispendencia; convenio el cual celebraron al tenor de las siguientes:



**PODER JUDICIAL**

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

## “CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** Ambas partes acuerdan que tomando en cuenta que el bien inmueble materia de la presente controversia cuenta con dos plantas, la planta de abajo gozará y disfrutará de ella la **C. \*\*\*\*\***, mientras que de la planta de arriba gozará y disfrutará el **C. \*\*\*\*\***, manifestando que si es nuestro deseo arrendar lo podremos hacer sin el consentimiento de alguna de las partes.

**SEGUNDA.-** Por otro lado y debido a que el **C. \*\*\*\*\***, disfrutará y gozará la planta alta del bien inmueble los suscribientes acordamos que podrá ingresar a la planta alta por el garaje, mismo que ocupará como servidumbre de paso hacia la planta alta, absteniéndose de ocupar o ingresar por otro lado de la planta baja.

**TERCERA.-** Ambas partes acuerdan que una vez que se firme el presente convenio la **C. \*\*\*\*\***, podrá cambiar a su costa todos los candados y/o combinaciones de las chapas de las puertas y cortinas que se encuentran en la planta baja del bien inmueble.

**CUARTA.-** Ambas partes acuerdan que pagarán el impuesto predial así como los servicios municipales a razón del cincuenta por ciento cada uno, comprometiéndose a realizar dichos pagos el **C. \*\*\*\*\*** y de manera inmediata hacerle la entrega de dicho recibo a la **C. \*\*\*\*\*** y esta la entregará de manera inmediata el porcentaje que le corresponde. En caso de omisión de realizar dichos pagos por parte de **\*\*\*\*\*** el será el único responsable y tendrá que cubrir los recargos, gastos de ejecución y toda aquella penalización pecuniaria que resulte por la omisión de realizar dichos pagos. Asimismo se comprometen a hacer división de los medidores del servicio de luz eléctrica, esto con la finalidad de que cada quién pague lo que consume de luz.

**QUINTA.-** Ambas partes están de acuerdo en que si existiera algún adeudo antes de la firma del presente convenio por concepto del servicio de luz eléctrica, agua potable, impuesto predial y servicios municipales estos adeudos serán cubiertos en su totalidad por el **C. \*\*\*\*\*** incluyendo, recargos y multas.

**SEXTA.-** Ambas partes acuerdan que para el caso de que el **C. \*\*\*\*\*** realice por sí mismo o por medio de otra persona actos y omisiones que conlleven al incumplimiento de todas y cada una de estas cláusulas habrá una penalización de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 m.n.)** por cada treinta días que no se realice o se dé cumplimiento al presente convenio.

Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio judicial, las partes se someten a la jurisdicción y competencia del juez en que se lleva a cabo el juicio principal, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles, y están de acuerdo en que se apliquen las leyes vigentes en el Distrito Judicial de dicha autoridad...”

Hecho lo anterior y una vez ratificado dicho convenio, se ordenó turnar a resolver en definitiva, 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 las numerales 25 y 34 fracciones I del Código Procesal Civil vigente, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, jurisdicción, sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que indica:

**“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.**

*La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.”*

**TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.**

*Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.*

1

II. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil, **se procede a examinar la legitimación de las partes**, análisis que es obligación del juzgador

---

<sup>1</sup> Emitido en la Novena Época, con registro 168719, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVIII, de Octubre de 2008, Materia Común, Tesis II. T. 38 K. página 2320.



y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el precepto 179 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, establece:

## PODER JUDICIAL

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

*“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario.”*

Por su parte, el numeral 191, de la misma Legislación Procesal, señala:

*“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.”*

Así mismo, el dispositivo 356 en su fracción IV, de la citada ley, establece que:

*“Resoluciones que pueden dictarse respecto a la demanda presentada. El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá de oficio: Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado.”*

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación ad procesum** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra indica:

**“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM"**. *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio”.*

De ahí que, la legitimación de las partes dentro del presente procedimiento, en concepto del que resuelve se encuentra



## **PODER JUDICIAL**

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

debidamente acreditada con el documento exhibido por la actora, consistente en el instrumento notarial número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , otorgada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , Titular de la Notaria Número \*\*\*\*\* , en la cual se hizo constar el **Contrato de Poder Judicial** **Compraventa** que celebraron por una parte como vendedor \*\*\*\*\* y por la otra parte como **compradores** los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* quienes adquieren en copropiedad y por partes iguales respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* identificado catastralmente con la cuenta número “\*\*\*\*\*” documental que no fue impugnada en cuanto su alcance y valor probatorio por la parte demandada, sino por el contrario de autos se advierte que las partes a efecto de dar por concluida la actual contienda, exhibieron un convenio conciliatorio; en tal virtud, a dicho instrumento antes citado, se le concede eficacia probatoria plena en términos de los artículos 191, 444 y 490 de la ley Adjetiva Civil vigente en la entidad, documental de la cual se desprende la relación jurídica procesal entre la actora y el demandado.

III. Ahora bien, es importante establecer el **marco normativo** a observar en el presente procedimiento, por lo que se debe señalar que el artículo **1668** del Código Civil Vigente establece:

**“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 **17** en su fracción II del Código Procesal Civil señala:

*“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”.*

Por lo que analizado el convenio que celebran las partes en el presente juicio \*\*\*\*\* parte actora y \*\*\*\*\* , demandada, se advierte que han manifestado su voluntad de realizar convenio en este asunto, por lo tanto, del análisis del mismo se aprecia que el mismo **no** contiene condiciones contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni al derecho, y tomando en consideración que en tratándose de convenios o contratos la voluntad de las partes es la suprema ley en los mismos, en este orden de ideas, es procedente aprobar dicho convenio en todas y cada una de sus partes, **elevando el mismo a la categoría de cosa juzgada**, quedando las partes obligadas a pasar y estar por él como una resolución debidamente ejecutoriada; en consecuencia, se ordena archivar este asunto como concluido. Sirve para reforzar lo resuelto, el criterio **Jurisprudencial** que indica:

**“CONVENIO JUDICIAL, EFECTOS PROCESALES DEL.** *Una doctrinal interpretación del numeral 2871 del Código Civil del Estado de Jalisco, lleva al convencimiento de que siendo la transacción en juicio, por su propia naturaleza, un acuerdo de voluntades cuya finalidad es que las partes celebrantes, puedan, al través de concesiones mutuas, evitar una controversia venidera o concluir una actual, no es necesario que el negocio se abra a prueba, en razón de que, el procedimiento, en esos términos llega a su finiquito por propia voluntad.”*

**“SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.**

*Amparo directo 448/91. Joaquín Corona Rodríguez. 14 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Juan Luis González Macías.”<sup>2</sup>*

Así como el criterio que en su rubro y texto señala:

**“CONVENIOS ELEVADOS A LA CATEGORÍA DE SENTENCIA EJECUTORIA, FIRMEZA DE LOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).** *En términos del artículo 2834, del Código Civil para el Estado de Coahuila "La transacción tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada"; a su vez, los diversos artículos 500 y 501 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa disponen la procedencia de la vía de apremio respecto de la ejecución de una sentencia o convenio celebrado en juicio. Con base en lo anterior, debe concluirse que los convenios judiciales con los que las partes concluyen una controversia son equiparados por el derecho sustantivo y por el procesal a las sentencias ejecutorias, siempre y cuando hayan sido judicialmente aprobados y elevados a esa categoría. Así, no es dable al juzgador pronunciar resolución*

<sup>2</sup> Octava Época, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, de octubre de 1991, en materia civil, página 156





**PODER JUDICIAL**

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

*cuando exista convenio judicial elevado a la categoría de sentencia ejecutoria, pues resulta que técnicamente ya existe sentencia en el procedimiento, de suerte que la segunda resolución que se dicte en el mismo, sin lugar a dudas, resulta conculcatoria de las garantías de legalidad y seguridad jurídica que tutelan los artículos 14 y 16 de la norma fundamental.”*

*“SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO. Amparo directo 496/94. Amparo Castillo de Llanas. 23 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez Olmedo. Secretaria: Leticia R. Celis Saucedo.”<sup>3</sup>*

Por lo anterior expuesto y con fundamento en los artículos 1668, 2427, 2436 del Código Civil del Estado de Morelos; 104, 105, 106, 504, y demás aplicables del Código Procesal Civil vigente en la entidad, es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** 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.

**SEGUNDO:** Se aprueba en todas y cada una de sus partes en definitiva el convenio celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , actor y demandada respectivamente, en consecuencia;

**TERCERO:** Por no contener el convenio cláusulas contrarias a la moral, al derecho, a las buenas costumbres, se eleva **el mismo a la categoría de cosa juzgada**, quedando las partes obligadas a pasar y estar por él como una resolución debidamente ejecutoriada; en consecuencia, se ordena archivar este asunto como concluido.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma la licenciada **MARTHA LORENA ORTEGA HERNÁNDEZ**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos licenciada **Angélica María Ocampo Bustos**, con quien actúa y da fe.

<sup>3</sup> Octava Época, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, de febrero de 1995, Tesis VIII. 2o. 73 C, en materia civil, pagina 144

