



Cuernavaca, Morelos, a **veintiocho de junio de dos mil veintiuno.**

VISTOS para los autos del expediente número **474/2018**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ********* en contra de *********, radicado en la **Tercera Secretaria** para resolver sobre la **APROBACIÓN DEL CONVENIO exhibido por las partes**, bajo los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.- En fecha **veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve**, se dictó sentencia definitiva en el presente juicio, con motivo de la demanda que en vía especial hipotecaria interpuso *********, en contra de *********, misma que en sus puntos resolutive se condenó a la demandada entre otras cosas a lo siguiente:

- **Se declaró por terminado el contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil trece.**
- **Se condenó a ***** a la desocupación y entrega del inmueble arrendado.**
- **Se condenó a la demandada al pago de las pensiones rentísticas correspondientes a partir del mes de julio de dos mil dieciocho, hasta la desocupación del inmueble objeto de arrendamiento, y a razón de \$20,336.77 (veinte mil trescientos veintisiete pesos 77/100 m.n.).**
- **Se condenó a la demandada al pago del quince por ciento sobre el importe renta vigente al término del contrato, de manera mensual, hasta la entrega del inmueble arrendado.**

- Se condenó a la demandada al pago del Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las pensiones rentísticas de los meses de julio de dos mil dieciocho, más los que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble, previa liquidación que se realice en ejecución de sentencia.
- Se condenó a la demandada al pago de los servicios de agua, energía eléctrica y servicio telefónico generado del mes de julio de dos mil dieciocho y los que se sigan generando hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento.
- Se condenó a la demandada al pago de los gastos y costas que se originaron con la tramitación de la presente instancia.
- Se concedió a la demanda un plazo legal de cinco días para el cumplimiento voluntario, a partir de que acuse ejecutoria la sentencia.

2.- Mediante autos dictados el **veinte de mayo, y treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por admitido en vía incidental la ejecución forzosa de la sentencia definitiva de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, ordenándose notificara a la demandada.

De las incidencias antes mencionadas, se advierte que la demandada a la fecha no ha sido notificada de la radicación de la demanda incidental.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

3.- Mediante escrito radicado en éste Juzgado bajo la cuenta **3996** presentado en fecha **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, comparecieron *********, en su carácter de apoderada legal del actor y ********* en su carácter de apoderado legal de la demandada, exhibiendo convenio de ejecución de sentencia, celebrado el **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, ratificándolo en ante la presencia judicial, en comparecencia de veintitrés de junio del año en curso.

4.- Por auto de **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo por exhibido el convenio en cumplimiento de la sentencia definitiva, en consecuencia por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos, se citó a las partes para dictar la resolución que corresponda; misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERACIONES:

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 693 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

II.- LEGITIMACIÓN.

Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000,

Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

“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”.

Al respecto, el ordinal **179** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece:

“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 precepto **191** del mismo cuerpo de leyes, señala:

“Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** 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**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

activa consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.

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 dice:

“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".

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor.

Situación legal que se encuentra acreditada con la sentencia de fecha **veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve**, emitida por este Juzgado Octavo Civil [ahora familiar] de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, de la que se desprende que el *********, tiene la calidad de parte actora y *********, la calidad de demandada en el presente juicio.



III.- En ese tenor, la fracción III del numeral **510** del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, establece lo siguiente:

“**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”.

Así mismo, el artículo **590** de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, entre otras cosas refiere:

“CONCILIACIÓN PROPUESTA POR LAS PROPIAS PARTES: Por conciliación se entiende el arreglo amistoso a que pueden llegar, por iniciativa propia, las partes contendientes para dar fin al litigio incoado sin que necesariamente consista en una transacción”.

Por su parte el artículo **1668** del Código Civil para el Estado de Morelos, prevé:

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

En el caso, de autos se advierte que la Licenciada ***** comparece a juicio en su carácter de apoderada de ***** y de ***** [albacea de la sucesión a bienes de *****] y ***** comparece en su carácter de apoderado legal de ***** , y éstos solicitaron la aprobación del Convenio de ejecución de sentencia,

celebrado el **veintitrés de enero de dos mil veintiuno**, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial, en comparecencia de ésa misma data, el cual textualmente refiere:

CONVENIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ***
representado por la Licenciada ***** , en lo
sucesivo denominada "PARTE ACTORA" y por la otra
***** representada por su apoderado legal
***** en lo sucesivo "PARTE DEMANDADA" AL TENO
DE LOS SIGUIENTE:**

ANTECEDENTES...

CLAUSULAS

PRIMERA.- La "PARTE ACTORA" en este acto reconoce que la "PARTE DEMANDADA", cubrió las rentas correspondientes a los meses de julio a diciembre del año dos mil dieciocho, enero a diciembre del año dos mil diecinueve, enero a marzo dos mil veinte, agosto a diciembre del año dos mil veinte y enero a marzo del año de mil veintiuno, a razón de \$ 22,359.00 (VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA NUEVE PESOS 00/100 MN) cada una, incluido el impuesto al valor agregado.

SEGUNDA.- La "PARTE DEMANDADA" reconoce adeudar a la "PARTE ACTORA" las mensualidades rentísticas correspondientes a los meses de abril a julio del año dos mil veinte y abril del año dos mil veintiuno, a razón de \$22,359.00 (VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 MN) cada una, incluido el impuesto al valor agregado, mismas que suman un total de \$ 111,795.00 (CIENTO ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 MN).

TERCERA.- Ambas partes acuerdan que la cantidad liquida por concepto de pena convencional pactada en el contrato base de la acción asciende a la cantidad de \$98,303.92 (NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TRES PESOS 92/100 MN).



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

CUARTA.- Ambas partes acuerdan que la cantidad líquida por concepto de gastos y costas a la que la "PARTE DEMANDADA" fue condenada es la cantidad de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MN.) por la tramitación de todas y cada una de las instancias procesales llevadas a cabo en el asunto que nos ocupa, es decir, primera y segunda instancia, así como ante la autoridad federal.

QUINTA.- La "PARTE DEMANDADA", reconoce que a la presente fecha, el importe de las prestaciones a que fue condenado a pagar en el juicio indicado en el antecedente 2", de este convenio, asciende a la cantidad total de: \$255,098.92 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y OCHO PESOS 92/100 MN), por su parte la "PARTE ACTORA" manifiesta su conformidad con la cantidad mencionada, comprometiéndose la "PARTE DEMANDADA" a pagar dicha cantidad a la" PARTE ACTORA "de la siguiente manera:

a).- Un primer pago por la cantidad de \$127,549.46 (CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 46/100 MN.) en el momento de firma y ratificación del presente convenio ante la presencia judicial, que conoce del presente juicio, a las doce horas, sirviendo dicha comparecencia como el recibo más eficaz que en derecho proceda, en resguardo de los intereses de la PARTE DEMANDADA ".

b).- Un segundo pago por la cantidad de \$41,274.73 (CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 73/100 M .N.) El día veintitrés de julio del año dos mil veintiuno, ante la presencia judicial que conoce del presente juicio, a las doce horas, sirviendo dicha comparecencia como el recibo más eficaz que en derecho proceda, en resguardo de los intereses de la "PARTE DEMANDADA".

c).- Un tercer pago por la cantidad de \$41,274.73 (CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 73/100 MN) el día veintitrés de agosto del año dos mil veintiuno, ante la presencia judicial que conoce del presente juicio, a las doce horas, sirviendo dicha comparecencia como el recibo más eficaz que en

derecho proceda, en resguardo de los intereses de la "PARTE DEMANDADA".

d).- Un cuarto y último pago por la cantidad de \$ 45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MN) el día veintitrés de septiembre del año dos mil Veintiuno, ante la presencia judicial que conoce del presente juicio, a las doce horas, sirviendo dicha comparecencia como el recibo más eficaz que en derecho proceda, en resguardo de los intereses de la "PARTE DEMANDADA".

SEXTA.- En caso de incumplimiento a lo pactado en la cláusula QUINTA de este instrumento, el presente convenio quedará sin efectos y se reanudará el procedimiento de la ejecución forzosa en el juicio señalado en el antecedente marcados con los numerales "1 y 2" de este documento.

SÉPTIMA.- Toda vez de que la "PARTE ACTORA" por conducto de su representante legal exhibió en autos los recibos fiscales de pago correspondiente a las rentas comprendidas dentro del periodo de noviembre y diciembre del año dos mil dieciocho, enero a diciembre del año dos mil diecinueve, enero, febrero, marzo, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinte, enero, febrero y marzo del año dos mil veintiuno, ambas partes solicitan que dichos recibos sean entregados a la "PARTE DEMANDADA"; por lo que respecta a los recibos fiscales correspondientes a los meses de abril, mayo, junio y julio del año dos mil veinte, abril del año dos mil veintiuno, las partes pactan que los mismos sean entregados a la "PARTE DEMANDADA" una vez que se haya realizado el cuarto y último pago pactado en la cláusula quinta del presente convenio.

OCTAVA.- Una vez firmado el presente contrato, las partes se comprometen exhibirlo y ratificarlo ante el Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

NOVENA.- Ambas partes manifiestan que no se reservan acción o derecho alguno que hacer valer una en contra de la otra o de quienes sus derechos representan, ya sea de carácter penal, civil, mercantil,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

administrativa o de cualquier otra índole, ya que no han dado motivo para ejercer dichas acciones.

DECIMA.- Las partes acuerdan que una vez que se dé, debido cumplimiento al presente convenio, solicitan se archiven como total y definitivamente concluidos, tanto el expediente en que se actúa, así como los dos incidentes de ejecución forzosa promovidos por la "PARTE ACTORA".

DECIMA PRIMERA.- Las partes que intervienen en éste convenio manifiestan Que el mismo contiene su libre y espontánea voluntad, libre de todo vicio del consentimiento como son dolo, mala fe, error, violencia o intimidación y lesión, ni ningún otro vicio del consentimiento que pudiera provocar la nulidad absoluta o relativa de dicho instrumento; solicitando a su Señoría se apruebe el presente convenio, por no ser contrario a derecho, a la moral y a las buenas costumbres.

Por otra parte en la comparecencia de fecha tres de junio de dos mil veintiuno ambas partes, **determinaron modificar la cláusula sexta**, quedando en los siguientes términos:

“..Cláusula sexta.- en caso de incumplimiento a la pactado en la cláusula QUINTA de esta instrumento se procederá a la ejecución forzosa del presente convenio, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar”

IV.- Ahora bien, examinado que fue, **se aprueba en todas y cada una de sus partes**, el convenio celebrado así como la modificación realizada a la cláusula sexta del mismos, entre la Apoderada Legal del ***** y el apoderado legal de *****; exhibido mediante escrito de **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas

costumbres; lo anterior como cumplimiento a la sentencia definitiva de veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, quedando las partes obligadas en todo momento a estar y pasar por él.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos **96 fracción III, 99, 105 y 106** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 693 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

SEGUNDO.- se aprueba en todas y cada una de sus partes, el convenio celebrado así como la modificación realizada a la cláusula sexta del mismos, entre la Apoderada Legal del ********* y el apoderado legal de *********; exhibido mediante escrito de **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres; lo anterior como cumplimiento a la sentencia definitiva de veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, quedando las partes obligadas en todo momento a estar y pasar por él.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS**, Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Tercera **Secretaria** de Acuerdos, **Licenciada MARIA**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

DEL CARMEN AQUINO SUÁREZ, con quien legalmente actúa y da fe. **EGA/ncb**

Las dos firmas que obran en la presente foja, corresponden a la interlocutoria emitida el veintiocho de junio de dos mil veintiuno, dentro del expediente 474/2018-3, relativo a la aprobación de convenio en ejecución de sentencia, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**.