

AMPARO INDIRECTO

QUEJOSO: JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V.

AUTORIDAD RESPONSABLE: JUEZ DE INSTRUCCIÓN ADSCRITO AL JUZGADO FAMILIAR Y CIVIL ORAL DE PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO Y DIVERSAS.

ASUNTO: Se interpone Demanda de Amparo Indirecto.

JUEZ DE DISTRITO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN TURNO, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE CANCÚN, Q. ROO.

JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V. POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ, personalidad que acredito con la escritura pública del acta número 19 del tomo 153 protocolizada ante la notoria 74 del estado de Yucatán, mexicano, mayor de edad, comparezco ante esta autoridad con la finalidad de interponer mi demanda de amparo, en mi carácter de TERCERO EXTRAÑO AL PROCEDIMIENTO así como también, en este acto, señalé domicilio para efecto de recibir las notificaciones correspondientes siendo el ubicado en las oficinas del Corporativo de Especialidades Jurídicas de México, ubicado en Boulevard Kukulcán KM 25, Manzana 60, Lote 5-02, Sección D Tercera Etapa, en la Zona Hotelera, (Delfinario Dolphin Discovery Cancún), en esta ciudad de Cancún, Quintana Roo.

AUTORIZADOS EN TÉRMINOS AMPLIOS.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 12, primer párrafo, de la Ley de Amparo,¹ autorizo en términos amplios a el licenciado en derecho, licenciado en derecho Álvaro Adrián Pegueros Castillo con número de cédula profesional 14486345, Doctor en Derecho Fidel Gabriel Villanueva Rivero con número de cédula profesional 9380620, a la Licenciada María Estefany Arceo Mis con cédula profesional 12732758, y a la Licenciada Eleonor Ortega Valles con cédula profesional 2465840, por lo que quedarán facultados para: interponer los recursos que procedan; ofrecer y desahogar pruebas; alegar en las audiencias; solicitar la suspensión o el diferimiento y realizar cualquier acto que resulte necesario para el ejercicio de los derechos de la suscrita, solicitando desde este momento y para todos los efectos legales a que haya lugar.

SE SEÑALAN AUTORIZADOS.

De igual forma, con apoyo en los artículos 12 y 24 de la ley federal en cita, autorizo para recibir toda clase de notificaciones, documentos o valores, así como imponer en autos al pasante en derecho Alberto Arturo Pegueros Castillo, Fidel Arturo Ladron de Guevara Bravo y Sergio Alejandro Rasso Sosa.

VINCULACIÓN AL EXPEDIENTE ELECTRÓNICO

De igual manera debido a que actualmente el uso de la Firma Electrónica como medio electrónico permite ingresar al Sistema del Poder Judicial de la Federación como opción para promover juicios de amparo, escritos, consultar los expedientes electrónicos relativos

¹ *Artículo 12. El quejoso y el tercero interesado podrán autorizar para oír notificaciones en su nombre, a cualquier persona con capacidad legal, quien quedará facultada para interponer los recursos que procedan, ofrecer y rendir pruebas, alegar en las audiencias, solicitar su suspensión o diferimiento y realizar cualquier acto que resulte ser necesario para la defensa de los derechos del autorizante, pero no podrá substituir o delegar dichas facultades en un tercero.*

a los juicios y los diversos asuntos relacionados con éstos, autorizo el nombre de usuario, “**fidelvillanueva**” con correo electrónico notificaciones@cejum.com, “**marceomis**” con correo electrónico mearceomis@gmail.com, y así también “**alvaro_pegueros**” con correo electrónico alvaro_pegueros@hotmail.com, para que por este medio se realice la vinculación del expediente electrónico que pueda derivar de la presente demanda de amparo.

SE INTERPONE DEMANDA DE AMPARO EN LA VÍA INDIRECTA.

Con apoyo en lo dispuesto en los artículos 103, fracción I y 107, fracción XII, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con lo dispuesto por los numerales 1º, 2º, 5º, 6º, 17, 18, 20, 24, 26, 33, 35, 37, 107, 108 y demás relativos y aplicables de la Ley de Amparo en vigor, vengo a solicitar el **AMPARO Y PROTECCIÓN DE LA JUSTICIA FEDERAL**, en contra de los actos que respectivamente se reclaman de las autoridades que serán señaladas como responsables en el presente libelo de demanda.

I.- NOMBRE Y DOMICILIO DEL QUEJOSO: Lo anterior ya ha quedado precisado en el proemio del presente escrito.

II.- NOMBRE Y DOMICILIO DEL TERCERO INTERESADO:

- KATIA NOEMI CARRILLO MARTÍNEZ, en su carácter de apoderada legal de la parte actora en el juicio del expediente número 176/2022.
- MIGUEL ÁNGEL MILLET ANCONA.
- ROBERTO MILLET ANCONA.
- GABRIEL ANTONIO MILLET ANCONA.
- RAFAEL MILLET ANCONA.

- JOSÉ LUIS MILLET ANCONA.
- PATRICIO JOSÉ MILLET ANCONA.
- MARÍA CRISTINA DE GUADALUPE MILLET ANCONA.
- SARA MARÍA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN MILLET ANCONA.

Quienes cuentan con domicilio ubicado en Local marcado con el número 1 del Condominio Espacio Quattro, Calle 28, entre 5° y 10a. Avenidas, Colonia Centro de la Ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, que he de señalar bajo protesta de decir verdad, que es el único domicilio que conozco en el cual pueden ser notificados.

III.- LA AUTORIDAD O AUTORIDADES RESPONSABLES:

1.- COMO AUTORIDAD ORDENADORA Y EJECUTORA:

- a) **JUEZ DE INSTRUCCIÓN FAMILIAR Y CIVIL ORAL DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO**, ubicado en Región 30, Supermanzana 75, Mza. 07, Lote 2, C.P. 77720 Playa del Carmen, Quintana Roo.
- b) **SECRETARIO DE SEGURIDAD CIUDADANA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**
- c) **DIRECTOR DE POLICÍA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE PLAYA DEL CARMEN**, ubicado en Sin Nombre, Fraccionamiento Bosque Real, 77712 Playa del Carmen, Quintana Roo.

IV.- LA NORMA GENERAL, ACTO U OMISIÓN QUE DE CADA AUTORIDAD SE RECLAME:

Del **JUEZ DE INSTRUCCIÓN ADSCRITO AL JUZGADO CIVIL ORAL DE PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO**, reclamo el acuerdo que ordena lo siguiente:

*“REQUERIR a la parte ciudadano **JUAN CARLOS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ**, para que en lo improrrogable término de **CINCO DÍAS**, cumplan de manera voluntaria con... Lo sentenciado en el resolutivo **CUARTO** de la resolución dictada en fecha diecisiete y diecinueve de junio del año dos mil veinticuatro, **APERCIBIDO** que de no hacerlo así, se procederá a su correspondiente lanzamiento el uso de la fuerza pública y fractura de cerraduras”*

V.- BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTO QUE ME CONSTAN LOS HECHOS O ABSTENCIONES QUE CONSTITUYAN LOS ANTECEDENTES DEL ACTO RECLAMADO O QUE SIRVAN DE FUNDAMENTO A LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN.

1. Con fecha dieciocho de junio del año dos mil dieciocho, el señor JORGE IVÁN MILLET ANCONA por conducto de su entonces Apoderado Legal el C. JAIME ERNESTO ABREU ROSADO, celebró un convenio transaccional de desocupación y entrega con vigencia hasta el 17 de junio de 2025, con JUAN CARLOS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, en su carácter de OCUPANTE respecto del local comercial ubicado en la Quinta Avenida Norte, sin número, entre las calles Dos Norte y Cuatro Norte de la ciudad de Playa del Carmen, en el estado de Quintana Roo.
2. Bajo protesta de decir verdad manifiesto que tengo firmado en carácter de apoderado legal de JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V., con el ocupante y mi subarrendador JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ un primer convenio transaccional, (sin embargo al dicho convenio no fue ratificado, es por ello que se toma el matiz de un contrato de arrendamiento), quien tiene la legitimación para sub arrendar dicho bien, en el cual, se pactó la ocupación del inmueble antes mencionado para uso comercial, específicamente joyería, licorería, artesanías y/o tienda de conveniencia, el cual se firmó en fecha 31 de diciembre del año 2021.
3. Derivado de lo anterior, he de señalar que en dicho contrato se estableció que la ocupación de dicho inmueble iba a contarse a partir del día 1 de enero del año 2023 hasta el día 31 de diciembre del año 2025, obligado a entregar el local comercial en fecha 1 de enero del año 2025.

4. Es por ello que, en fecha 2 de enero del año 2025, el hoy quejoso y el ciudadano Juan Carlos Gonzalez Hernandez, celebramos un contrato de arrendamiento para efectos de regular la ocupación de bien inmueble en cuestión para el uso comercial, señalando que la ocupación será por el lapso que tenga vigencia el convenio transaccional homologado en fecha 25 de mayo del año 2018 celebrado por el propietario el ciudadano Jorge Ivan Millet Ancona con el ciudadano Juan Carlos Gonzalez Hernandez, y así mismo, se estableció que en dado caso de existir una renovación del mismo con los herederos me haran de mi conocimiento, de acuerdo al derecho de tanto.
5. En fecha 3 de octubre del año 2024, el quejoso promovió un Juicio Ordinario Civil de Interdicto de Recuperar la Posesión en contra de los Ciudadanos MIGUEL ANGEL, ROBERTO, GABRIEL ANTONIO, RAFAEL, JOSE LUIS, PATRICIO JOSÉ, MARIA CRISTINA DE GUADALUPE, SARA MARÍA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN, todos de apellido MILLET ANCONA, en el cual solicite como medida provisional que no se ejecutará el convenio que celebró mi subarrendador con el propietario del inmueble, el cual radicó bajo el número de expediente 253/2024.
6. En fecha 11 de febrero del año 2026, el Ciudadano Juan Carlos Gonzalez Hernandez, solicitó la devolución del bien inmueble subarrendado, toda vez que por requerimiento judicial emitido por el Juzgado Civil Oral, en el cual se le ordenó el cumplimiento de la entrega de dicho inmueble a más tardar el día 18 de febrero del año 2026, es por ello que, señaló lo siguiente:

“ Por medio de la presente y de la manera más atenta, toda vez que en fecha 11 de febrero me han hecho llegar un requerimiento judicial emitido por el Juzgado Civil Oral, mediante el cual se me requiere el cumplimiento de la entrega del bien inmueble ubicado en la Quinta avenida norte, sin número, entre las calles dos y cuatro norte de la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, dicho bien inmueble tengo que entregarlo a más tardar el día 18 de febrero del año en curso, para tal efecto te anexo copia del acuerdo dictado por el juez donde me lo ordena, por tal motivo te solicito la inmediata desocupación del predio que se encuentra en subarriendo por parte de la moral JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V., para efecto de cumplir con lo ordenado por la autoridad lanzamiento.

Esto bajo las consecuencias de que de no desocupar, se ejecutará de la autoridad judicial.”

Así mismo, he de manifestar que el ciudadano Juan Carlos Gonzalez Hernandez, me entregó copia del acuerdo de fecha 6 de febrero del año 2026, emitido por el Juzgado Familiar y Civil Oral de Primera Instancia en el Distrito Judicial de Playa del Carmen, del Estado de Quintana Roo, en donde se le hacen el requerimiento de la entrega de inmueble en cuestión.

7. Por lo que, en fecha 12 de febrero del año 2026, le informe al Ciudadano Juan Carlos Gonzalez Hernandez, que me encuentro legalmente impedido para devolver el inmueble, ya que mediante acuerdo de fecha 7 de octubre del año 2024, derivado del procedimiento judicial en trámite, la autoridad competente ordenó expresamente que no se perturbe la posesión que actualmente detento, es por ello que le entregue copia simple de mi escrito inicial de demanda Interdicto de Recuperar la Posesión, así como copia simple del acuerdo de fecha 7 de octubre del año 2024 del juicio número 253/2024.

VI.- LOS PRECEPTOS QUE, CONFORME AL ARTÍCULO 1º DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS QUE CONTENGAN LOS DERECHOS HUMANOS Y LAS GARANTÍAS CUYA VIOLACIÓN SE RECLAME.

Artículo 1, 14, 16, 17, 27 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 30 de la Declaratoria Universal de los Derechos Humanos; 1, 2, 21, 25.1, de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos; artículos 2, 3, 5, 14 y 17 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; además de la violación a las garantías de Debido Proceso, Legalidad y Seguridad Jurídica.

VII.- INTERÉS LEGÍTIMO.

ÚNICO. El artículo 107, fracción I, Constitucional establece que el Juicio de Amparo se seguirá siempre a instancia de parte agraviada, teniendo tal carácter quien aduce ser titular de un derecho, siempre que alegue que el acto reclamado viola los derechos reconocidos por esta Constitución y con ello se afecte su esfera jurídica, ya sea de manera directa o en virtud de su especial situación frente al orden

jurídico. Existe diversa doctrina que señala, respecto al citado interés, que debemos entender que se tiene interés jurídico para promover un juicio de amparo cuando al gobernado le han sido violentados sus derechos fundamentales por parte de la autoridad, ya sea por omisión o insuficiencia de las prestaciones a las que tenga derecho o por actuaciones que impliquen una lesión al bien jurídico tutelado. En ambos casos, la afectación ocurre cuando la autoridad desconoce u omite cumplir las garantías primarias, que hacen efectivo en la práctica los derechos fundamentales a través de las prevenciones que contienen las obligaciones de dar o hacer o las prohibiciones del actuar de las autoridades en relación con el derecho subjetivo del particular.

Así mismo, se acude al presente juicio como tercero extraño, por tener ciertos indicios de la existencia de un juicio o procedimiento del que han derivado los actos reclamados, teniendo en cuenta que en estricto sentido, un extraño a juicio es aquella persona que no figura en el procedimiento como parte, pero que sufre un perjuicio dentro de él o en ejecución de la resolución que ahí se dicte, sin haber tenido la oportunidad de ser oída en su defensa por desconocer las actuaciones relativas, tal y cómo es el caso del suscrito, configurándose con plenitud el supuesto al encontrarse una incertidumbre legal con riesgo de perturbación patrimonial para el hoy quejoso, teniendo carácter para promover la presente demanda de Amparo reafirmando dicho carácter de extraño a juicio del procedimiento del cual deriva el acto reclamado, con el fin de que no se vea afectado mi patrimonio.

VIII. LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN.

CONCEPTO DE VIOLACIÓN EN GENERAL: LA FALTA DE NOTIFICACIÓN PARA SER LLAMADO AL JUICIO NÚMERO 176/2022, ANTE EL JUEZ DE INSTRUCCIÓN FAMILIAR Y CIVIL ORAL DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO, EN DONDE NUNCA SE ME HA NOTIFICADO PARA LLEVAR MI DEFENSA, VIOLANDO LOS ARTICULO 14, 16 Y 17 DE LA CONSTITUCIÓN.

PRIMER CONCEPTO DE VIOLACION.- EL ILEGAL PROCEDIMIENTO EN CONTRA DE QUIEN NUNCA HA SIDO LLAMADO A JUICIO.

El artículo 14, 16 y 17, toda vez que como se podrá desprender, de la propia constitución, que el artículo 17 es muy claro en señalar que “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”, y así también el artículo 14 señala que “Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos”. Así mismo se viola el artículo 16 Constitucional, así como también el artículo 17, violentando flagrantemente mis derechos humanos, puesto que no se realizó en los términos que señala la ley, debido a que nunca he sido oído y vencido en juicio, aunado a lo que se establece el artículo 14 de nuestro máximo ordenamiento legal que es la Constitución.

El artículo 14 constitucional contiene en su párrafo segundo lo que se conoce como el principio de debido proceso legal, principio y derecho humano que hoy se encuentran pasando por alto las autoridades al molestar la posesión del suscrito sin antes haber realizado un juicio del que al menos tenga conocimiento, pues, se entiende por debido proceso legal al conjunto de condiciones y requisitos de carácter jurídico y procesal que son necesarios para poder afectar legalmente los derechos de los gobernados, como es el caso de quien suscribe, por lo que hago énfasis en que mi garantía de debido proceso legal, es también conocida como derecho a la defensa, defensa la cual es flagrantemente ignorada y transgredida, pues el hecho de que se esté realizando un desalojo por acuerdo de un juez, en un expediente del cual nunca se me hizo de mi conocimiento del cual figure como parte en dicho procedimiento, es una afectación severa a mi esfera jurídica, en concreto, las autoridades hoy se encuentran violando mi derecho humano contenido en el artículo 14 Constitucional toda vez que transgreden mi derecho de ejercer una adecuada defensa y sobre todo, de ser oído, con las debidas oportunidades y dentro de un plazo razonable, por la autoridad competente previo al reconocimiento o restricción de mis derechos y obligaciones. En ese orden de ideas, se puede tomar a consideración la siguiente tesis aislada a modo de criterio orientador para entender en que carácter se encuentra actuando el suscrito al promover la presente demanda de amparo, criterio que se ubica bajo el registro digital: 2016585 con

el rubro TERCERO EXTRAÑO A JUICIO. NO TIENE TAL CARÁCTER QUIEN TILDA DE FALSA SU REPRESENTACIÓN EN EL JUICIO DE ORIGEN COMO PARTE ACTORA.²

En el caso concreto es importante señalar, que mi representada JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS, S.A. DE C.V. detenta la posesión legítima y jurídicamente tutelada del local comercial ubicado en la Quinta Avenida Norte, sin número, entre las calles Dos Norte y Cuatro Norte de la ciudad de Playa del Carmen, en el estado de Quintana Roo, en virtud de una cadena jurídica válida y continua de transmisión de la posesión. Puesto que en primer término, en fecha 18 de junio de 2018, Jorge Iván Millet Ancona, por conducto de su apoderado legal, celebró un convenio transaccional de desocupación y entrega con Juan Carlos Gonzalez Hernandez, reconociéndose expresamente el carácter de ocupante del inmueble. Dicho convenio constituyó un título jurídico suficiente para que Juan Carlos González Hernández ejerciera la posesión derivada del bien inmueble durante su vigencia, con facultades de uso y aprovechamiento. Es por ello que, en fecha 31 de diciembre del año 2021, al celebra el quejoso y el ciudadano Juan Carlos Gonzalez Hernandez un convenio transaccional, que aunque no fue ratificado, reúne los elementos esenciales de un contrato de arrendamiento: consentimiento, objeto y causa lícita. En consecuencia, dicho instrumento produce efectos jurídicos como contrato de arrendamiento válido, otorgando al hoy quejosos la posesión derivada del inmueble con justo título.

Es importante precisar, que en fecha 2 de enero de 2025, las partes celebraron un nuevo contrato de arrendamiento para regular la

² El artículo [107. fracción VI. de la Ley de Amparo](#) establece la procedencia del juicio de amparo indirecto contra actos dentro o fuera de juicio que afecten a personas extrañas. En estricto sentido, un extraño a juicio es aquella persona física o moral que no figura en el procedimiento como parte, pero que sufre un perjuicio dentro de él o en ejecución de la resolución que ahí se dicte, sin haber tenido la oportunidad de ser oída en su defensa por desconocer las actuaciones relativas. Asimismo, existe otra figura que jurisprudencialmente ha sido equiparada a la persona extraña, y es quien formando parte de la controversia (demandado) no se apersonó al juicio y tampoco conoció de su existencia porque no fue emplazado o fue citado en forma distinta a la prevista por la ley. Ahora bien, esta equiparación entre quien no fue parte en el juicio y quien siéndolo no fue emplazado o lo fue incorrectamente, no puede hacerse extensiva al actor. El juicio de amparo indirecto promovido con el carácter de tercero extraño, solamente tiene como objeto respetar el derecho de posesión sobre bienes indebidamente gravados dentro de un juicio (tercero extraño en estricto sentido), o bien, que se restaure el derecho fundamental de audiencia del demandado que no fue llamado a juicio o fue indebidamente emplazado (tercero extraño por equiparación). En ese sentido, la porción normativa citada no puede servir de fundamento para legitimar a quien tilde de falsa su representación en el juicio de origen como parte actora, pues en estos casos la pretensión de la quejosa implicaría invalidar un juicio que se presume ella promovió, lo cual se aparta de los supuestos en los que conforme a la doctrina jurisprudencial puede configurarse el tercero extraño a juicio.

ocupación del inmueble denominado “KAREN’S PIZZA”, estableciendo que la ocupación se mantendría por el tiempo que estuviera vigente el convenio transaccional celebrado entre el propietario y Juan Carlos González Hernández. Este acto reafirma la legitimidad del vínculo jurídico y la buena fe con el quejoso ha ocupado el inmueble. Debe destacarse que la posesión ejercida por mi representada es derivada, pues reconoce dominio ajeno y se sustenta en un contrato celebrado con quien detentaba legítimamente la posesión. Asimismo, es una posesión pública, pacífica y continua, manifestada a través de la explotación comercial del inmueble, el pago de rentas y la celebración de actos jurídicos formales. Es por ello que, el hoy quejoso detenta la posesión porque la misma deriva de un título válido otorgado por quien tenía reconocimiento jurídico como ocupante hasta junio de 2025; porque ha ejercido actos materiales de uso y aprovechamiento comercial; y porqué no existe resolución firme que haya declarado la nulidad del convenio base ni extinguido el derecho posesorio del subarrendador. Por ello, su posesión se encuentra jurídicamente protegida y no puede considerarse precaria ni clandestina.

SEGUNDO CONCEPTO DE VIOLACIÓN.- SE VIOLÓ MI DERECHO A UN DEBIDO PROCESO, RECONOCIDO EN EL ARTÍCULO 16 CONSTITUCIONAL.

Dado que conforme al artículo 1o constitucional, los derechos humanos se encuentran relacionados entre sí, y es obligación de las autoridades que los respeten, por tanto, en el caso particular se debe de concebir el respeto de los mismos a través de una tutela judicial efectiva del derecho de debido proceso, porque en toda controversia judicial, las partes tienen derecho a la impartición de justicia con base a las leyes y requisitos que se establezcan. De ahí parte la exigencia de respetar las formalidades de la ley por parte de la autoridad y se reitera que la falta de llamamiento a juicio, es decir, hacerme de conocimiento que hay un juicio en mi contra o que afecte mis derechos. El artículo 14, 16 y 17 de la Constitución establecen derechos humanos relacionados a las garantías procesales para la aplicación del buen derecho, y vale la pena analizar por parte de su señoría que impera en mi juicio de garantías

retrotraer el procedimiento para poder ejercer una defensa adecuada sobre mis posesiones, es entonces que en la razón humana no a lugar pensar que alguien querría dolosamente precluir sus propios derechos, pues el fin del presente juicio de garantías hoy me lleva a ese motivo de enderezar la demanda para que esté en mis posibilidades ejercer plenamente mis derechos y una defensa mediante actos jurídicos, tales como apersonarme a un juicio donde se violan mis derechos humanos y en poner mis excepciones que considere pertinentes, entre otras. Se puntualiza, es una violación a mis derechos humanos y previstos en el artículo 16 de la Constitución que debo ser oído y vencido en juicio para que exista un acto en mi contra propiciado por una autoridad judicial, sin embargo, como se ha sostenido, jamás se cumplió formalmente de manera correcta el ser llamado a juicio y que se procure mi derecho a audiencia, es decir, estamos en presencia de un acto que perpetró mis garantías, es por eso que su señoría debe tener a consideración todo lo esgrimado en el presente para que se analice a fondo todo lo sostenido, pues se trata de la violación cometida en un acto esencial del procedimiento que resulta violar el orden constitucional que deben respetar las autoridades judiciales. Es por ello que se debe restituir al quejoso al goce de sus derechos a partir del momento en que estos fueron violados, en concreto retrotraer el procedimiento, sin pasar por alto que sí se debe repetir dicho acto, para que todo lo que derive de él sea bajo una tutela judicial y se respete el derecho de audiencia del quejoso previsto en el artículo 14 y 16 constitucional; por tanto su señoría, debe dejar insubsistente la actuación judicial viciada y ordene una reposición del procedimiento, para tal efecto se señala a manera de criterio orientador, ya que el presente asunto es por ser un tercero extraño a juicio más no así alguien no emplazado, señalo lo que establece la primera sala y enfáticamente habla de una actuación judicial viciada, es decir no habla de una inexistencia, sino de una actuación que si se hizo pero se encuentra defectuoso, lo dicho tiene sustento obligatorio en la jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte con registro digital 2015693 bajo el rubro **“EMPLAZAMIENTO. EL AMPARO CONCEDIDO EN SU CONTRA TIENE COMO EFECTO DEJARLO INSUBSISTENTE Y REPONER EL PROCEDIMIENTO DESDE ESA ACTUACIÓN”**.

Es preciso señalar que se existe una vulneración directa a los derechos fundamentales del hoy quejoso, toda vez que se notificó exclusivamente al arrendador (Juan Carlos Gonzalez Hernandez) un requerimiento para la entrega del inmueble en un plazo perentorio de cinco días, sin que el suscrito, en su carácter de subarrendatario y poseedor material del bien, haya sido formalmente notificado ni llamado al procedimiento del cual deriva dicho mandato. Tal circunstancia transgrede el artículo 14 constitucional, que consagra la garantía de audiencia, al establecer que nadie puede ser privado de sus derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. En el presente asunto, la posesión que ejerce el quejoso constituye un derecho tutelable, y cualquier determinación que implique su privación o afectación debe necesariamente precederse de un procedimiento en el que tenga oportunidad real de defensa.

Asimismo, se vulnera el artículo 16 constitucional, el cual dispone que todo acto de autoridad debe estar debidamente fundado y motivado. La omisión de notificar al poseedor directo del inmueble impide verificar la legalidad, fundamentación y motivación del acto que ordena la entrega, colocándolo en un estado de indefensión jurídica absoluta. La autoridad no puede ejecutar un acto que impacta directamente en la esfera jurídica del quejoso (como lo es el desalojo o entrega del inmueble que ocupa y explota comercialmente) sin haberle otorgado previamente la oportunidad de ser oído y vencido en juicio. El simple hecho de notificar al arrendador no satisface las formalidades esenciales cuando existe un tercero con posesión legítima, pública y conocida.

En consecuencia, el requerimiento de entrega en cinco días, sin notificación al arrendatario poseedor, constituye un acto arbitrario que viola el derecho al debido proceso, la garantía de audiencia y el principio de legalidad consagrados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

TERCER CONCEPTO DE VIOLACIÓN.- POSESIÓN LEGÍTIMA DEL QUEJOSO Y LA PRIVACIÓN ARBITRARIA DE ÉSTA SIN PREVIO RECONOCIMIENTO NI TUTELA DEL DERECHO POSESORIO DEL QUEJOSO.

El hoy quejoso cuenta con un contrato de arrendamiento el cual cubre todos los requisitos para que un negocio jurídico sea consolidado, ya que cuenta con la manifestación de la voluntad por quien cuenta con carácter de ocupante y está debidamente autorizado para subarrendar el bien inmueble y así mismo la manifestación de CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUAREZ representante de la moral "JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", al igual que contiene el objeto y causa lícitos al estar dirigido el subarriendo de esté local inmueble en el uso comercial que se pretende, y por último la capacidad de las partes, como ya se menciona este contrato se celebro entre Juan Carlos Gonzales Hernandez quien está debidamente autorizado para subarrendar el inmueble por el convenio transaccional celebrado con anterioridad y el ciudadano Carlos Ernesto Snaches Suarez como representante de la moral "JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" que se encuentra en pleno ejercicio de sus derechos y no posee característica alguna que pueda viciar su consentimiento ni nublar su juicio, por tanto se encuentra en un supuesto jurídico regulado y satisfecho en relación al inmueble y que por ende cualquier perturbación a dicha certeza detenta en un riesgo y menoscabo jurídico y material para el quejoso.

Luego entonces, el acto reclamado vulnera en perjuicio del quejoso los derechos fundamentales consagrados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al ordenar la entrega del inmueble que ocupa, sin reconocer ni valorar la posesión pacífica, pública y continua que ejerce sobre el mismo, colocándolo en un estado de indefensión jurídica.

En efecto, el quejoso detenta la posesión material del local comercial ubicado en la Quinta Avenida Norte, sin número, entre las calles Dos Norte y Cuatro Norte de la ciudad de Playa del Carmen, en el estado de Quintana Roo, en virtud de contratos de arrendamiento celebrados con Juan Carlos Gonzalez Hernandez,

quien a su vez contaba con reconocimiento jurídico como ocupante derivado de convenio transaccional celebrado con el propietario del inmueble. Dicha posesión reúne las características exigidas por la legislación civil y la doctrina jurídica para su tutela:

- **Es pacífica**, porque no fue adquirida mediante violencia;
- **Es pública**, al ejercerse a la vista de terceros mediante la explotación comercial del inmueble;
- **Es continua**, al mantenerse de forma ininterrumpida durante el tiempo pactado contractualmente;
- **Es de buena fe**, al derivar de un título jurídico válido.

La autoridad responsable, al ordenar la entrega del inmueble sin analizar la calidad de poseedor del quejoso ni reconocer la existencia de un título que legitima su ocupación, prescinde de las formalidades esenciales del procedimiento y desconoce que la posesión, aun cuando sea derivada, constituye un derecho jurídicamente protegido.

El artículo 14 constitucional impide que una persona sea privada de sus derechos sin previo juicio en el que sea oído y vencido; mientras que el artículo 16 constitucional exige que todo acto de autoridad esté debidamente fundado y motivado. En el caso concreto, la omisión de reconocer y valorar la posesión acreditada mediante contratos y actos materiales de explotación comercial implica una afectación directa al derecho de audiencia y al principio de legalidad. La posesión no puede desconocerse de manera unilateral ni ejecutarse su despojo sin que exista resolución firme dictada en procedimiento en el que el poseedor haya sido parte. Al no haberse otorgado al quejoso oportunidad de defensa respecto de su calidad de poseedor legítimo, el acto reclamado deviene inconstitucional. Por tanto, la orden de entrega del inmueble sin reconocimiento ni valoración de la ocupación pacífica y debidamente acreditada transgrede los principios de seguridad jurídica, debido proceso y legalidad, haciendo procedente la concesión del amparo y protección de la Justicia Federal.

IX- SUSPENSIÓN

La fracción X del artículo 107 constitucional, establece que tratándose de las controversias del artículo 103 de la norma constitucional -con excepción de aquellas en materia electoral- se sujetará el trámite del juicio de amparo a los procedimientos que determine la ley reglamentaria, de acuerdo con las bases que se señalan en el propio numeral 107 de la normativa básica, destacando que la citada fracción X señala que todos los actos reclamados en amparo podrán ser objeto de suspensión, en los casos y mediante las condiciones (no confundir con requisitos) que determine la ley reglamentaria, para lo cual el órgano jurisdiccional de amparo, cuando la naturaleza del acto lo permita, deberá realizar un análisis ponderado de la apariencia del buen derecho y del interés social.

En efecto, el artículo 107, fracción X, de la Constitución Federal establece que los actos reclamados en amparo, podrán ser objeto de implementación de un renovado sistema de control preventivo y anticipado a través medidas cautelares, en los casos y condiciones que determine la ley reglamentaria -no confundir "casos "y "condiciones" con "requisitos para conceder la suspensión", los casos se refieren a los diferentes supuestos fácticos previstos por la legislación para proveer sobre la petición de suspensión como el artículo 135 que se refiere al caso en materia tributaria, los casos de impugnación de normas generales a que se refiere el artículo 148, los casos donde interviene particulares a que se refiere el artículo 149, los casos en donde la suspensión debe concederse de forma tal que no impida la continuación de procedimientos, los casos de peticiones de suspensión relacionadas con remate de inmuebles y procedimientos de ejecución del laudo a que se refieren los artículos 151 y 152 así como los casos de las peticiones de suspensión y sus modalidades en materia penal; mientras que las condiciones, evidentemente se refieren a las garantías de efectividad, contragarantías y supuestos donde estas no son necesarias, como se desprende de los artículos 132, 133, 134, y 137 de la Ley de Amparo, por lo que debe concluirse que la norma constitucional que constituye el presupuesto de la suspensión jamás exige concurrencia de requisitos que se reserven a la norma secundaria para resolver en materia de suspensión-.

Esa misma norma constitucional señala también que para resolver en materia de suspensión el órgano jurisdiccional de amparo deberá analizar primeramente la naturaleza del acto reclamado y, si dicho aspecto lo permite, entonces deberá pasar a realizar un análisis ponderado en donde se estudia por un lado las posibles afectaciones a la apariencia del buen derecho, que básicamente constituyen los hechos y derecho invocado por el quejoso así como sus expectativas de éxito en el fondo del asunto, lo que significa realizar una apreciación provisional del planteamiento de la demanda, aspecto que deberá calcularse considerando, por otro lado, las posibles afectaciones al interés social que podrían causarse en caso del otorgamiento de la medida.

En materia de suspensión del acto reclamado, se propone establecer el marco constitucional a fin de prever un sistema equilibrado que permita que la medida cautelar cumpla cabalmente con su finalidad protectora, y al mismo tiempo cuente con mecanismos que eviten y corrijan los abusos que desvía su objetivo natural.

Para tal efecto, se privilegia la discrecionalidad de los jueces consagrando expresamente como elemento a considerar para el otorgamiento de la suspensión la apariencia de buen derecho, requisito éste reconocido por la Suprema Corte de Justicia y que constituye uno de los avances más importantes en la evolución del juicio de amparo en las últimas décadas.

Sin embargo, para asegurar su correcta aplicación, se establece la obligación del Juez de realizar un análisis ponderado entre la no afectación del interés social y el orden público y la apariencia de buen derecho. Con esto se logra que la medida cautelar sea eficaz y que no se concedan suspensiones que molestan la sensibilidad de la sociedad.

Adicionalmente a lo anterior, en la legislación secundaria del juicio de amparo en vigor, concretamente en el artículo 75 se instituye (entre otros) el principio general de la función jurisdiccional de amparo consistente en que los juzgadores federales del conocimiento deben apreciar los actos reclamados tal como aparezcan probados ante las responsables, aspecto en el cual

deben considerarse también los diversos principios que se desprenden el artículo 76 de la misma legislación, relativos a que es obligación jurisdiccional atender en todo momento a las cuestiones efectivamente planteada por los quejosos y no incurrir en alteración o modificación de dicha cuestión ni de los hechos.

Por otra parte, el artículo 128 de la Ley de Amparo, en el contexto constitucional y legal actual, definitivamente ya no puede ser interpretado como sustitutivo del artículo 124 de la anterior legislación de amparo de 1936, constituían un requisito insuperable para el otorgamiento de la suspensión, ya que en la actualidad es constitucional y legalmente válido el otorgamiento de medidas cautelares de suspensión aun cuando se siga perjuicio el interés social y se contravengan disposiciones de orden público, siempre que las afectaciones a dichos aspectos sean menores en comparación a la entidad y gravedad de las afectaciones que puedan repercutir en la esfera de derechos del quejoso, apreciado desde la perspectiva de la apariencia del buen derecho (*fumus boni iuris*), regla que se confirma con lo dispuesto por el artículo 138 de la Ley de Amparo, que reitera la mecánica de la ponderación como metodología para el otorgamiento de la suspensión como ordena la premisa constitucional antes señalada; contexto en el cual, de ser procedente la medida contra el acto reclamado, así como contra sus efectos y consecuencias, la suspensión surtirá sus efectos desde que se pronuncie el acuerdo relativo aun cuando se ha recurrido (artículo 136) y en caso de conceder se la suspensión, el juzgador podrá fijar en caso de ser necesario los requisitos y efectos de la medida (artículo 138, fracción I).

Adicionalmente debe considerarse que siempre que exista peligro inminente de que se ejecute el acto reclamado, o de que se causen perjuicios de difícil reparación para el quejoso, el órgano jurisdiccional deberá proceder con prudencia cautelar, es decir, preferir la protección de un derecho antes que generar estado donde sea mayor la dificultad o incluso la imposibilidad de restitución, lo que se logra ordenando inmediatamente que las cosas se mantengan en el estado que guarden hasta que se notifique la resolución sobre la suspensión definitiva, tomando las medidas que estime convenientes para que no se defrauden

derechos de terceros y se eviten cualquier clase de perjuicios, como también evitando que quede sin materia el juicio de amparo.

Por su parte el artículo 147 de la ley de la materia, establece que siempre que sea procedente el otorgamiento de la suspensión, corresponde al órgano jurisdiccional fijar la situación en que habrán de quedar las cosas y tomará las medidas pertinentes para conservar la materia del amparo hasta la terminación del juicio, pudiendo establecerse condiciones de cuyo cumplimiento (por parte del quejoso, por parte de las autoridades responsables o incluso de terceros) dependa el que la suspensión cautelar siga surtiendo sus efectos; como también, en atención a la naturaleza del acto reclamado, el juez puede ordenar que las cosas se mantengan en el estado que guardan, por igualmente, en casos en que se jurídica y materialmente posible, puede restablecer provisionalmente al quejoso en el goce del derecho violado mientras se dicta sentencia ejecutoria en el juicio, lo que en el lenguaje procesal de las medidas cautelares se conoce como "efecto anticipatorio".

Las anteriores consideraciones, con la lectura de la ejecutoria de valor jurisprudencial y obligatorio dictada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 146/2019 en sesión de 7 de mayo de 2020; fallo en el cual el propio pleno instituye con carácter obligatorio la interpretación consistente en estimar que la reforma constitucional de 5 de junio de 2011 a las bases fundamentales del juicio de amparo trajo consigo un cambio total de paradigma en materia de suspensión, abandonando completamente el anterior sistema de una medida suspensiva con características meramente paralizante e introduciendo un nuevo y renovado sistema de medidas cautelares; también se establece como criterio obligatorio el considerar el análisis ponderado y equilibrado a que se refiere la fracción X del artículo 107 constitucional como la metodología jurisprudencialmente obligatoria por parte de los juzgadores para decidir en materia de suspensión, del mismo modo que la dificultad o imposibilidad en la reparación ya no constituye un requisito de suspensión pero sí un criterio relevante de valoración para decidir jurisdiccionalmente sobre su otorgamiento, de la misma manera que se instituye jurisprudencialmente y con carácter obligatorio que

la suspensión puede tener dos tipos de efectos: a) El efecto conservativo, que identifica a la medida cautelar de suspensión solamente como un sistema paralizante de los efectos y consecuencias de los actos reclamados, por ser eficiente (en función el caso concreto) para asegurar que la parte quejosa no sufra afectaciones, daños y perjuicios mientras se sustancia el juicio de amparo hasta la sentencia de fondo; y b) El diverso efecto de tutela anticipada o anticipatoria, es decir, si el efecto conservativo meramente paralizante no puede garantizar que la parte quejosa no sufra ninguna clase de daños y perjuicios mientras se tramita en el fondo el juicio de amparo, entonces el órgano jurisdiccional puede acudir a esta modalidad conforme la cual es posible restablecer al quejoso en el goce de la garantía o derecho afectado con el acto reclamado, evitando no constituir ningún derecho que no tuviera el quejoso antes de la presentación de la demanda, lo que significa que si el derecho existía con anterioridad la presentación de la demanda, entonces la restitución es procedente, del mismo modo que en función de la apariencia del buen derecho y sin constituir ningún derecho que no fuera preexistente- es posible asegurar a la parte quejosa los efectos de la sentencia de fondo desde el otorgamiento de la suspensión, todo lo cual se desprende del artículo 147 de la Ley de Amparo.

Considerando lo anterior, corresponde ahora señalar que respetuosamente se considera que, en el caso debe concederse la protección cautelar al quejoso mediante el otorgamiento de la suspensión provisional y en su momento la definitiva respecto de los actos reclamados así como respecto de sus efectos y consecuencias, toda vez que basta la lectura íntegra de la demanda, las partes aclaratorias, para comprobar plenamente y sin lugar a dudas que el quejoso tiene los derechos del predio que se pretende desocupar mediante dicho requerimiento judicial de entrega del bien, circunstancia que al ser valorada en contextos de apariencia del buen derecho, necesariamente conduce a estimar que resulta procedente del otorgamiento de las medidas cautelares de suspensión provisional y en su momento la definitiva toda vez que se protege de manera cautelar sobre posibles violaciones que pudieran derivarse del mencionado desconocimiento reclamado que se está presentando y que se continúa presentando, no

solamente en perjuicio de la posesión que forma parte de la esfera jurídica del quejoso, sino también en agravio de valores constitucionales superiores como son las garantías de Justicia, aspecto donde la posesión representa un elemento para la consolidación de la imparcialidad e independencia jurisdiccional como derecho colectivo en beneficio de la sociedad civil, de manera que el otorgamiento de la suspensión en este caso no solamente es procedente por las razones de ponderación constitucional ya que serían graves las afectaciones a los derechos del quejoso, además podría causarse incluso grave perjuicio tanto al interés social como al orden público en caso de negarse la medida cautelar incluso afectando lo dispuesto por el artículo 128 de la Ley de Amparo. Toda vez que como se planteó el impedimento legal decretado por autoridad judicial en el juicio correspondiente respecto de la desocupación del inmueble, luego entonces por orden de autoridad judicial no se puede perturbar la posesión que legítimamente ostento respecto del inmueble, por tanto se hace notar el riesgo que genera la autoridad responsable y es que de realizarse el desalojo con uso de la fuerza pública por falta de desocupación del quejoso se estaría causando un daño irreparable al suscrito en sus derechos humanos por un actuar arbitrario y carente de ponderación de hechos de la autoridad responsable.

Concretando, que de concederse la suspensión provisional y en su momento la definitiva se mantenga la posesión en manos del hoy quejoso, sin generar perturbaciones en ella, y que de está forma pueda actuar en lo que el derecho le concede por las tesis expuestas en el cuerpo de esta demanda de Amparo sin vulnerarse los derechos adquiridos que este posee y así mismo evitando el menoscabo material que se pudiera generar por la pérdida de la posesión del bien inmueble que se encuentra en litigio. En el caso concreto, que no se ejecute el requerimiento de entrega y así mismo no se realice acto material alguno de desposesión en contra del quejoso, por lo que de negar, implicaría permitir la consumación irreversible del acto reclamado, generando un perjuicio de imposible o extremadamente difícil reparación, lo que contraviene la función constitucional de la medida cautelar en el juicio de amparo.

XI- COMPETENCIA

Es Usted competente para conocer del presente juicio de garantías, con fundamento en lo establecido por la Ley de Amparo en su artículo 37 y 107, toda vez que el acto reclamado motivo del presente juicio de amparo, se pretende ejecutar en el distrito judicial de Cancún, y en relación a lo señalado por el artículo 37 de la ley en referencia, será competente el Juez del lugar donde trate de ejecutarse el acto reclamado, por consiguiente, este H. Juzgado de Distrito es quien cuenta con la jurisdicción para conocer el presente asunto.

Por lo antes expuesto, razonado y fundado, muy atenta y respetuosamente solicito a usted Ciudadano Juez de Distrito:

PRIMERO.- Tenga por interpuesta en tiempo y forma la presente demanda de amparo.

SEGUNDO.- Admitir la demanda y requerir a las responsables la rendición de sus respectivos informes justificados, así como cada uno de los oficio y acuerdos que dan oficio a la presente demanda.

TERCERO.- Tenerme por recibidas y relacionadas cada una de las pruebas aportadas en esta demanda, para la finalidad correspondiente.

CUARTO.- Previos los trámites legales procedentes, dictar sentencia definitiva en que se me conceda el amparo y la protección de la Justicia Federal que usted representa, en contra de los actos que se reclaman.

PROTESTO LO NECESARIO

CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ
19 DE FEBRERO DE 2026, PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA
ROO.

PRUEBAS Y/O ANEXOS

- A) Copia simple del INE de CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ.
- B) Acta número 19 del tomo 153 protocolizada ante la notoria 74 del estado de Yucatán en donde se reconoce mi personalidad de apoderado de la moral.
- C) Convenio transaccional de desocupación y entrega, homologado judicialmente por auto de 18 de junio del 2018 en el expediente 376/2018, radicado en el Juzgado Civil Oral, convenio celebrado entre Jaime Ernesto Abreu rosado como Apoderado de Jorge Ivan Miller Ancona en su carácter de propietario, y por otra parte como ocupante el ciudadano Juan Carlos Gonzalez Hernández.
- D) Convenio transaccional de fecha 31 de diciembre del año 2021, celebrado por JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V., con el ocupante y mi subarrendador JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, en el cual, se pactó la ocupación del inmueble ubicado en la Quinta Avenida Norte, sin número, entre las calles Dos Norte y Cuatro Norte de la ciudad de Playa del Carmen, en el estado de Quintana Roo, para uso comercial, específicamente joyería, licorería, artesanías y/o tienda de conveniencia.
- E) Contrato de fecha 2 de enero del año 2025, en donde se realizó de nueva cuenta el arrendamiento del bien inmueble ubicado en ubicado en la Quinta Avenida Norte, sin número, entre las calles Dos Norte y Cuatro Norte de la ciudad de Playa del Carmen, en el estado de Quintana Roo.
- F) Acuerdo de fecha 7 de octubre del año 2024 del expediente 253/2024, mediante el cual se ordena abstenerse de perturbar la posesión del hoy quejoso.
- G) Escrito de fecha 11 de febrero del 2026, dirigido al quejoso por el ciudadano Juan Carlos Gonzalez Hernández, por medio del cual me solicita la devolución del inmueble subarrendado.
- H) Acuerdo de fecha 6 de febrero del año 2026, emitido por el Juzgado Familiar y Civil Oral de Primera Instancia en el Distrito Judicial de Playa del Carmen, del Estado de Quintana Roo, en donde se le hacen el requerimiento de la entrega de inmueble

GESTIÓN JUDICIAL DE LOS JUZGADOS CIVIL Y FAMILIAR ORAL DE PRIMERA INSTANCIA DE PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO.

DIRECCIÓN: REGION 30, SUPERMANZANA 75, MANZANA 7, LOTE 2, COLONIA VILLAMAR 1, A UN COSTADO DEL EDIFICIO DE SEGURIDAD PUBLICA DE ESTA CIUDAD.

CEDULA DE NOTIFICACIÓN



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
ADMINISTRACIÓN DE GESTIÓN JUDICIAL
DE LOS JUZGADOS FAMILIAR Y CIVIL ORAL
Y EL DISTRITO JUDICIAL DE SOLIDARIDAD

JUAN CARLOS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

DOMICILIO: CALLE DOS NORTE ENTRE QUINTA AVENIDA Y ZONA FEDERAL MARÍTIMA DE PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, MISMO QUE SE IDENTIFICA COMO "HOTEL KINTA-KAN"

EN LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE CIVIL ORAL NÚMERO 176/2022, RELATIVO A LA VÍA DE APREMIO, LA EJECUCIÓN DEL CONVENIO TRANSACCIONAL DE OCUPACIÓN Y ENTREGA, PROMOVIDO POR KATIA NOEMÍ CARRILLO MARTÍNEZ, OSTENTÁNDOSE COMO APODERADA LEGAL DEL CIUDADANO MIGUEL ÁNGEL MILLET ANCONA QUIEN A SU VEZ ES APODERADO LEGAL DE LOS CIUDADANOS ROBERTO, GABRIEL ANTONIO, RAFAEL, JOSÉ LUIS, PATRICIO JOSÉ, MARÍA CRISTINA DE GUADALUPE, SARA MARÍA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN TODOS DE APELLIDOS MILLET ANCONA, EN CONTRA DE JUAN CARLOS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ; EL JUEZ DE INSTRUCCIÓN DEL JUZGADO FAMILIAR Y CIVIL ORAL DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO, DICTO EL AUTO DE FECHA SIES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTISEIS, QUE ES DEL TENOR LITERAL SIGUIENTE:-----

"... JUZGADO FAMILIAR Y CIVIL ORAL DE PRIMERA INSTANCIA EN EL DISTRITO JUDICIAL DE PLAYA DEL CARMEN QUINTANA ROO A SEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS. -----

Visto en esta propia fecha en el expediente electrónico del Sistema de Gestión Judicial de este Distrito Judicial, se tiene por recibido el oficio número **PJ-TSJ-10S-369/2025** recibido en fecha **dieciocho de diciembre del año dos mil veinticinco** al que le correspondió el número de folio **352810**, signado por la Licenciada **GABRIELA DEL CARMEN RODRIGUEZ DIAZ** Magistrada Numeraria Titular de la 10ª Sala con Competencia en Materias Civil, Mercantil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia, Atento a su contenido. **SE ACUERDA:** Agréguese a los autos del presente expediente de mérito, para los efectos legales conducentes. -----

EXPEDIENTILLO-----

-- Y toda vez que el expediente original ya se encuentra en el archivo de la Gestión Judicial de este Distrito Judicial, glóse el expedientillo a los autos originales para que obre como legalmente corresponda. -----

CAUSA EJECUTORIA-----

Y de acuerdo al estado procesal que guarda el presente procedimiento, con fundamento en el artículo 418 fracción III y 896 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se declara que la resolución dictada en fecha **diecisiete y diecinueve de junio del año dos mil veinticuatro**, **HA CAUSADO EJECUTORIA** para todos los efectos legales correspondientes.-----

REQUERIMIENTO-----

Así mismo, se tiene por presentado el tiene por presentado a la ciudadana **KATIA NOEMÍ CARRILLO MARTÍNEZ**, apoderada legal de la parte actora, con su escrito de cuenta, presentado en fecha **veintitrés de enero del año dos mil veintiséis**, al que le correspondió el número de folio **354576**, haciendo las manifestaciones a las que hace referencia en su escrito de mérito **SE ACUERDA** Agréguese a los autos para que obren como legalmente corresponda y téngase al ocursoante haciendo las manifestaciones a los que hace referencia. -----

SE REQUIERE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN-----

Como lo solicita el promovente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 962 sépties en relación con los diversos numerales 109 fracción V, 460 y 1008 Sexties del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **proceda** el ciudadano Actuario de la adscripción, a **REQUERIR** a la parte el ciudadano **JUAN CARLOS GONZÁLEZ**

HERNÁNDEZ, para que en el improrrogable término de **CINCO DÍAS**, cumplan de manera voluntaria con: -----

Lo sentenciado en el resolutivo **CUARTO** de la resolución dictada en fecha *diecisiete y diecinueve de junio del año dos mil veinticuatro*, **APERCIBIDO** que de no hacerlo así, se procederá a su correspondiente lanzamiento mediante el uso de la fuerza pública y fractura de cerraduras. -----

FUERZA PUBLICA -----

Por cuanto a su diversa solicitud, dígame que **NO HA LUGAR** a lo solicitado, en virtud de que no es el momento procesal oportuno. - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**- Así lo Acordó y firma el Licenciado **MARTÍN ALBERTO ZETINA ZAVALA**, Juez Civil y Familiar de Instrucción Adscrito al Juzgado Civil y Familiar Oral de Primera Instancia del Distrito Judicial de Playa del Carmen, Quintana Roo. -----

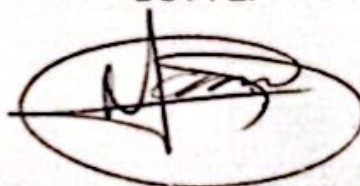
DOY FE ----- (RUBRICA).....

Y NO HABIÉNDOLE ENCONTRADO EN SU DOMICILIO ANTES SEÑALADO LE NOTIFICO Y LE REQUIERO, POR MEDIO DE LA PRESENTE CEDULA DE NOTIFICACIÓN, QUE CONTIENE PREINSERTO EL PROVEÍDO SEÑALADO A LÍNEAS PRECEDENTES, PARA QUE SURTA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN PERSONAL, MISMA QUE: Entrego a Itzel Anay

Martinez Rendon, quien se identifica con credencial para votar con clave de elector MIBRNI1030630M700, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

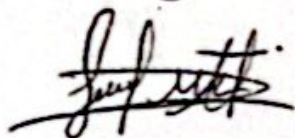
SIENDO LAS 14 HORAS CON 45 MINUTOS DEL DÍA 11 DE Febrero DE DOS MIL VEINTISEIS. EL SUSCRITO ACTUARIO ADSCRITO A LA GESTIÓN JUDICIAL DE LOS JUZGADOS CIVIL Y FAMILIAR ORAL DE PRIMERA INSTANCIA DE PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO, LICENCIADO EN DERECHO **MARLO MOISÉS HERRERA SOSA.**

DOY FE.-----



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
ADMINISTRACIÓN DE GESTIÓN JUDICIAL
DE LOS JUZGADOS CIVIL Y FAMILIAR ORAL
DEL DISTRITO JUDICIAL DE PLAYA DEL CARMEN

Itzel Anay Martinez Rendon



11 de febrero de 2026

**ASUNTO: SE SOLICITA DEVOLUCIÓN
DEL INMUEBLE SUBARRENDADO**

**PARA:
JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V. POR CONDUCTO DE SU
APODERADO LEGAL CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ.**

Por medio de la presente y de la manera más atenta, toda vez que en fecha 11 de febrero me han hecho llegar un requerimiento judicial emitido por el Juzgado Civil Oral, mediante el cual se me requiere el cumplimiento de la entrega del bien inmueble ubicado en la Quinta avenida norte, sin número, entre las calles dos y cuatro norte de la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, dicho bien inmueble tengo que entregarlo a más tardar el día 18 de febrero del año en curso, para tal efecto te anexo copia del acuerdo dictado por el juez donde me lo ordena, por tal motivo te solicito la inmediata desocupación del predio que se encuentra en subarriendo por parte de la moral JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V., para efecto de cumplir con lo ordenado por la autoridad.

Esto bajo las consecuencias de que de no desocupar, se ejecutará lanzamiento de la autoridad judicial.

Sin más por el momento, quedo al pendiente.

ATENTAMENTE



JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los que suscribimos, de una parte, el SEÑOR JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, a quien para los efectos del presente contrato se le denominará **EL ARRENDADOR**, y de la otra parte, la persona moral denominada "**JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el **C. CARLOS ERENSTO SANCHES SUAREZ**, a quien en lo sucesivo se denominara como **EL ARRENDATARIO**: hemos celebrado, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 2687, 2688, 2690, 2692 y 2694 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, el cual sujetamos al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

"**EL ARRENDADOR**", bajo protesta de decir verdad declara lo siguiente:

I.- Que es poseionario del local comercial marcado convencionalmente con el número TRES ("LOCAL COMERCIAL", ubicado en la QUINTA AVENIDA NORTE ENTRE CALLE DOS Y CALLE CUATRO, de esta localidad de PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO, lo anterior en virtud, que con fecha 25 de mayo del año dos mil dieciocho se elevó a categoría de COSA JUZGADA el convenio transaccional de desocupación y entrega celebrado con el ARRENDADOR DE "EL LOCAL COMERCIAL" Señor JORGE IVAN MILLET ANCONA, para la explotación y comercialización del predio con las siguientes características:

Predio ubicado en la QUINTA AVENIDA NORTE, SIN NÚMERO ENTRE CALLE DOS Y CALLE CUATRO NORTE DE ESTA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN QUINTANA ROO, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, CODIGO POSTAL 77710, EN LA REGIÓN CATASTRAL DECIMA PRIMERA DE LA MANZANA SIETE, LOTE NÚMERO CERO DOS, CON CLAVE CATASTRAL 8010100701- A, según título de propiedad número 0171/95 y según cedula catastral actualizada, número 801001000007002-1, con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte cincuenta y cuatro metros, con veinte centímetros con lote cero uno; **Al sur** en cincuenta y cuatro metros con lote número cero dos; **Al este** con veinte metros con la quince avenida norte y; **Al oeste** en veinte metros con el lote número cero cuatro, con superficie total de novecientos setenta y siete metros veintinueve centímetros cuadrados.

II.- Que adquirió los derechos de posesión del predio descrito y deslindando con anterioridad, tal y como lo demuestra con copia del convenio original, homologado en fecha 25 de mayo del año dos mil dieciocho, mismo que en su cláusula novena el propietario C. JORGE IVAN MILLET ANCONA otorgo autorización expresa al C. JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, para ceder o traspasar mediante, la totalidad o parte de los derechos que adquiere sobre la fracción del predio que ocupa a terceras personas, con la condición de subrogarse a las obligaciones adquiridas con el PROPIETARIO.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los que suscribimos, de una parte, el SEÑOR JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, a quien para los efectos del presente contrato se le denominará **EL ARRENDADOR**, y de la otra parte, la persona moral denominada "**JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el **C. CARLOS ERENSTO SANCHES SUAREZ**, a quien en lo sucesivo se denominara como **EL ARRENDATARIO**: hemos celebrado, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 2687, 2688, 2690, 2692 y 2694 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, el cual sujetamos al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

"**EL ARRENDADOR**", bajo protesta de decir verdad declara lo siguiente:

I.- Que es poseionario del local comercial marcado convencionalmente con el número TRES ("LOCAL COMERCIAL", ubicado en la QUINTA AVENIDA NORTE ENTRE CALLE DOS Y CALLE CUATRO, de esta localidad de PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO, lo anterior en virtud, que con fecha 25 de mayo del año dos mil dieciocho se elevó a categoría de COSA JUZGADA el convenio transaccional de desocupación y entrega celebrado con el ARRENDADOR DE "EL LOCAL COMERCIAL" Señor JORGE IVAN MILLET ANCONA, para la explotación y comercialización del predio con las siguientes características:

Predio ubicado en la QUINTA AVENIDA NORTE, SIN NÚMERO ENTRE CALLE DOS Y CALLE CUATRO NORTE DE ESTA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN QUINTANA ROO, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, CODIGO POSTAL 77710, EN LA REGIÓN CATASTRAL DECIMA PRIMERA DE LA MANZANA SIETE, LOTE NÚMERO CERO DOS, CON CLAVE CATASTRAL 8010100701- A, según título de propiedad número 0171/95 y según cedula catastral actualizada, número 801001000007002-1, con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte cincuenta y cuatro metros, con veinte centímetros con lote cero uno; **Al sur** en cincuenta y cuatro metros con lote número cero dos; **Al este** con veinte metros con la quince avenida norte y; **Al oeste** en veinte metros con el lote número cero cuatro, con superficie total de novecientos setenta y siete metros veintinueve centímetros cuadrados.

II.- Que adquirió los derechos de posesión del predio descrito y deslindando con anterioridad, tal y como lo demuestra con copia del convenio original, homologado en fecha 25 de mayo del año dos mil dieciocho, mismo que en su cláusula novena el propietario C. JORGE IVAN MILLET ANCONA otorgo autorización expresa al C. JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, para ceder o traspasar mediante, la totalidad o parte de los derechos que adquiere sobre la fracción del predio que ocupa a terceras personas, con la condición de subrogarse a las obligaciones adquiridas con el PROPIETARIO.



III.- Que es materia del presente contrato, el "LOCAL COMERCIAL" marcado convencionalmente como número TRES, mismo que tiene una exención de 6 metros noventa centímetros noventa centímetros de frente por veintidós metros de fondo, con las medidas y colindancias siguientes: al Norte, en veintidós metros con propiedad del declarante; al sur en veintidós metros con lote número cero dos, propiedad del señor Joaquín Rodríguez Manzon, al Este en seis metros noventa centímetros con quinta avenida norte, al Oeste en seis metros noventa centímetros con propiedad del declarante con una superficie de ciento cincuenta y un punto ocho metros cuadrados.

IV.- Que señala como domicilio oficial para oír y recibir notificaciones el ubicado en el local comercial marcado convencionalmente con el número CUATRO, ubicado en la calle dos norte entre quinta avenida y zona federal marítima de esta localidad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

Que es su voluntad celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO para efectos de regular la ocupación del "LOCAL COMERCIAL" al término del presente negocio jurídico.

"EL ARRENDATARIO", bajo protesta de decir verdad declara lo siguiente:

V.- Que su representada es una persona moral legalmente constituida, tal y como consta en el acta constitutiva número MIL CUATROCIENTOS SIETE, TOMO CCXXXIX, VOLUMEN D, FOLIO CIENTO CUARENTA, CELEBRADA EL DIA SIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO ABOGADO LUIS SILVEIRA CUEVAS, NOTARIO PUBLICO NUMERO 8 DEL ESTADO DE YUCATAN, MEXICO.

VI.- Que desea utilizar el INMUEBLE exclusivamente para USO COMERCIAL específicamente con el giro de **JOYERIA, ARTESANIAS, TIENDA DE CONVENIENCIAS Y RESTAURANT BAR** (De hoy en adelante el USO DEL INMUEBLE) y que reconoce en este acto que el INMUEBLE guarda a la fecha perfectas condiciones de uso.

VII.- Que es su voluntad celebrar el presente CONTRATO con el Señor JUAN CARLOS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ.

CLAUSULAS

PRIMERA.- El ARRENDATARIO reconoce y acepta que se encuentra en posesión física y material del predio antes señalado, descrito y deslindado en la declaración del ARRENDADOR, los cuales se tienen por reproducidos en la presente cláusula, como si a la letra se insertase, para todos los efectos legales correspondientes, posesión que es sin título legal alguno que lo justifique, y para evitar una controversia futura con el ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO, se obliga y compromete a desocupar el local comercial antes mencionado, marcado convencionalmente con el número tres y que es objeto del presente convenio, y



entregarlo al ARRENDADOR o a quien sus derechos represente, en el mismo buen estado en que se encuentra actualmente, de conformidad con las estipulaciones que se consignan en las cláusulas subsecuentes.

SEGUNDA.- La persona moral denominada "**JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el **C. CARLOS ERNESTO SANCHEZ SUAREZ**, declara que se ha dado por recibido del local comercial que se encuentra instalado en la fracción TRES del inmueble, motivo de este contrato.

TERCERA.- Ambas partes convienen en forma expresa que el "**LOCAL COMERCIAL**" será destinado única y exclusivamente por "**EL ARRENDATARIO**" para **USO COMERCIAL** específicamente **JOYERIA ARTESANIAS, TIENDA DE CONVENIENCIAS RESTAURANT BAR**. Cualquier otro negocio o cambio de giro comercial que "**EL ARRENDATARIO**" pretenda hacer, deberá someterlo a consideración de "**EL ARRENDADOR**".

CUARTA.- "**EL ARRENDADOR**" permite a "**EL ARRENDATARIO**" y este a su vez acepta la ocupación del "**LOCAL COMERCIAL**" descrito en la declaración Primera de este contrato, dicha ocupación será por lapso que tenga vigencia el convenio transaccional, homologado en fecha veinticinco de mayo del año dos mil dieciocho, celebrado por el propietario **C. JORGE IVAN MILLET ANCONA** con el **C. JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ**, empezando a correr la fecha de ocupación a partir del día dos enero de dos mil veinticinco hasta el día que se deje sin efectos el citado convenio en referencia.

QUINTA.- Para los efectos de las contraprestaciones que deberán ser cubiertas a razón de la posesión empieza a contarse a partir del día **DOS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO** hasta la vigencia del convenio transaccional que sujeta este contrato, es decir, cuando se determine por autoridad judicial o de común acuerdo que el presente contrato se queda sin efectos, **EL ARRENDADOR** le entrega copia del convenio transaccional realizado para efecto de acreditar el vencimiento del mismo, y en caso de existir una renovación del mismo con los herederos se le hará de su conocimiento, de acuerdo al derecho de tanto.

SEXTA.- Ambas partes manifiestan que la renta mensual por el bien inmueble por la cantidad de **\$6,825.00 USD** (son seis mil ochocientos veinticinco mil dolares) mas **IVA** mensuales y pagaderos consecutivamente en forma anticipada, al día **QUINCE** de cada mes, teniendo **CINCO DIAS** de gracia para hacer el pago de la mensualidad correspondiente, contados a partir del día inmediato siguiente a la fecha de pago. "**EL ARRENDADOR**" deberá realizar el pago por concepto de rentas en las fechas acordadas y estipuladas en la cláusula inmediata anterior, mediante depósito bancario a la cuenta con clabe interbancaria **012692004464134477** de la Institución Bancaria **BBVA**.

SÉPTIMA.- Ambas partes acuerdan, que cualquier mejora que deseara hacer el arrendatario, en el inmueble motivo de este contrato, deberá solicitar su

autorización por escrito, debiendo de responder de la misma forma el arrendador por escrito, si otorga la autorización o no, entendiéndose que cualquier mejora quedará en beneficio del propietario y sin derecho a restitución.

OCTAVA.- Las partes convienen de manera expresa, en que el ARRENDATARIO deberá darse de alta como contribuyente ante las autoridades Hacendarías, Federales, Estatales y Municipales, así como a cubrir el importe de cualquier tipo de impuesto, respecto al funcionamiento y explotación del comercio que se encuentre instalado en la fracción tres del predio motivo del presente convenio, al igual que las multas o sanciones a que pudiere hacerse acreedor. Siendo el ARRENDADOR, totalmente ajeno al manejo y conducción del mismo negocio, y por último, a restituir el bien inmueble al término del presente convenio en el mismo buen estado en que actualmente se encuentra.

NOVENA.- El pago de los servicios de Energía Eléctrica, Agua Potable, Teléfono y cualquier otro tipo de servicio que se utilicen en el predio antes mencionado y cuya fracción tres, es motivo de este contrato, sean de carácter público o privado, serán a cargo exclusivamente del SUBARRENDATARIO. Se hace notar que en el local no sunat con servicio de agua. ni contrato de luz por lo que el sub arrendatario deberá realizar los trámite correspondientes para los servicios que va a utilizar.

DÉCIMA.- Convienen expresamente las partes, en que el pago de los frutos civiles por cada mes de ocupación, es forzoso para el ARRENDATARIO, y lo pagará íntegramente al ARRENDADOR, aún cuando únicamente ocupe el predio por un solo día, y que al vencimiento del presente contrato, en caso de no desocupar totalmente el inmueble motivo de este convenio, o de no darse de baja ante las autoridades correspondientes, EL ARRENDATARIO deberá cubrir al ARRENDADOR, en concepto de pena convencional el equivalente en moneda nacional a la suma de \$10,000.00 U.S.D (diez mil dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) como único pago por ocupación prolongada, hasta la desocupación total y entrega del inmueble motivo del presente convenio, así como de las bajas del giro comercial ante las autoridades correspondientes. Al igual que la liquidación de los empleados, siendo el ARRENDADOR completamente ajeno a las responsabilidades adquiridas con el personal laboral de la fuente de trabajo del ARRENDATARIO.

DÉCIMA PRIMERA.- Será causa de ejecución anticipada del presente contrato, con todas sus legales consecuencias, las siguientes:

- A)- La falta de pago de una sola de las mensualidades de los frutos civiles estipulados en este contrato.
- B)- Por llevar a cabo construcciones nuevas en el inmueble objeto del presente convenio, sin autorización previa del ARRENDADOR, otorgada por escrito.
- C)- Por dismantelar el ARRENDATARIO parcial o totalmente cualquier instalación del inmueble.
- E)- Por ceder o traspasar a terceras personas, los derechos de ocupación, sin la supervisión y ejecución de la abogada autorizada en este convenio.



G).- Por permitir el manejo de sustancias prohibidas por la ley en el inmueble motivo de este convenio.

En general por cualquier violación, por parte de ARRENDATARIO a las obligaciones contraídas en las cláusulas contempladas en este convenio.

Para el caso de darse cualquiera de las causas establecidas en los incisos antes señalados, para la ejecución anticipada, dará motivo al ARRENDADOR para exigir al SUB ARRENDATARIO la entrega del inmueble de que se trata, teniendo que requerir por escrito con un plazo de DOS MESES DE ANTICIPACIÓN.

DÉCIMA SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO podrá dar por terminada de manera anticipada, el término pactado en este convenio, siempre y cuando comunique u determinación por escrito al ARRENDADOR, con tres meses de anticipación.

DÉCIMA TERCERA.- Le es expresamente prohibido al ARRENDATARIO, tener en el predio motivo de este convenio, sustancias corrosivas, explosivas, peligrosas, inflamables o que estuvieran prohibidas por leyes y reglamentos, autorizando únicamente las propias para aseo y limpieza en general, por lo que se libera al ARRENDADOR e incluso el propio inmueble por cualquier sanción que pudiera haber, al incurrir el ARRENDATARIO en la falta a lo establecido en esta cláusula.

DÉCIMA CUARTA.- Las partes en este convenio, se obligan en cuanto a cada uno de ellos concierne, al fiel y exacto cumplimiento de lo pactado en este convenio, y para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, en caso de juicio, se someten de manera expresa a la jurisdicción de los juzgados competentes del distrito judicial de Cozumel, Quintana Roo, México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio.

Y para debida constancia, el presente contrato de arrendamiento, en Playa del Carmen, Quintana Roo, a los dos días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

ARRENDADOR
JUAN CARLOS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

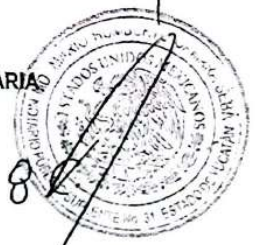


ARRENDATARIO
CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ



JURISDICCION VOLUNTARIA
INICIO.

376/2018



C. JUEZ ORAL CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA
DEL DISTRITO JUDICIAL DE PLAYA DEL CARMEN,
QUINTANA ROO.

JAIME ERNESTO ABREU ROSADO, en su carácter de Apoderado Legal del señor JORGE IVAN MILLET ANCONA, Y JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, todos mayores de edad legal, el primero en su carácter de Apoderado del propietario, JORGE IVAN MILLET ANCONA, tal y como lo acredita con la copia certificada de la escritura pública numero cincuenta, de fecha veintidós de Julio del año dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número sesenta y seis del Estado de Yucatán, Licenciado WILBERT EDUARDO CACERES BERNES, mismo documento que se anexa a este memorial para los efectos legales conducentes, y el tercero nombrado, comparece en su carácter de Ocupante, todos señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones, el local comercial marcado convencionalmente con el número cuatro, ubicado en la calle dos norte entre quinta avenida y zona federal marítima de esta localidad de Playa del Carmen Quintana Roo y autorizando para los mismos efectos, así como para recibir cuanta documentación sea necesaria, a la Licenciada Lucely Guadalupe Baeza Castillo y/o C. Adolfo Abraham Abreu Gracia, Ante Usted con el debido respeto, comparecemos a exponer:

Hemos celebrado en términos del artículo 3134 del Código Civil para el Estado, un CONVENIO TRANSACCIONAL DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA, en relación a un local comercial marcado convencionalmente como fracción TRES, ubicado en la quinta avenida norte, sin número, entre las calles dos y cuatro norte de la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en la región catastral decima primera, de la manzana siete, lote número cero dos, con clave catastral número 8010100701-A, según título de propiedad, y actualmente con numero catastral 801001000007002-1 propiedad del primero de los nombrados y que viene ocupando el tercero nombrado. Transacción que formalizamos mediante el convenio, cuyo original acompañamos a este memorial constante de cuatro fojas útiles y solicitando que dicha transacción tenga toda la fuerza legal y eficacia de cosa juzgada y consentidas por las partes, con efectos de sentencia ejecutoriada, razón por la cual, venimos a promover las presentes diligencias, en la vía de jurisdicción voluntaria, con el objeto de someter a su consideración la citada transacción y solicitar sea aprobada en todo cuanto haya lugar a derecho.

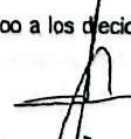
PODERADO ADMINISTRATIVO
LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA DE
QUINTANA ROO

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 3134 y 3141 del Código Civil, y 834 y relativos aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos para el Estado de Quintana Roo.

A USTED C. JUEZ, ORAL CIVIL, Atentamente pedimos: Se sirva tenernos por presentados con este memorial y convenio que adjuntamos a la presente, promoviendo las presentes diligencias por los motivos y para los fines indicados y por ser procedente y ajustado a derecho. Proveer conforme a lo solicitado y firmado, de conformidad con la presente solicitud, dando nuestro sometimiento expreso a su jurisdicción.

Protestamos lo necesario, en Playa del Carmen, Quintana Roo a los dieciocho días del mes de Junio del año dos mil dieciocho.


C. JAIME ERNESTO ABREU ROSADO.
Apoderado legal de
JORGE IVAN MILLET ANCONA
Propietario


C. JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ
Ocupante

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
JUZGADO ADMINISTRACIÓN DE GESTIÓN DE JUDICIAL DEL (LOS) JUZGADO
Civil oral DEL DISTRITO JUDICIAL DE Saludadidad
QUINTANA ROO.

INICIO No. 326 ' 2018 FOLIO: 1213

PRESENTÓ Lucely

FECHA 16 / 05 / 18 HORA 12:51

JUICIO Homologación de convenio

ANEXOS:
cte y cts de título de propiedad;
cte y cts de escritura pub. N° 50;
1 croquis.

Norman



ADMINISTRACIÓN DE LOS JUZGADOS DE PLAYA DEL CARIBE

PODER JUDICIAL DE ADMINISTRACIÓN DE LOS JUZGADOS CIVIL Y MERCANTIL DE QUINTANA ROO



Entre los que suscribimos, de una parte, el SEÑOR JORGE IVAN MILLET ANCONA, a quien para los efectos del presente Convenio se le denominará EL PROPIETARIO, representado en este acto por el señor JAIME ERNESTO ABREU ROSADO, en su carácter de Apoderado legal, con actos de administración, tal y como lo acredita en este acto con la escritura pública número cincuenta, de fecha veintidós de Julio del año dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número sesenta y seis, Licenciado WILBERT EDUARDO CACERES BERNES, misma que se adjunta a este convenio para los efectos legales conducentes y de la otra parte, el señor JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, a quien se le denominará EL OCUPANTE; hemos celebrado, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3134, 3141, 3149 y demás relativos del Código Civil del Estado de Quintana Roo, y con el objeto de prevenir una controversia futura, un CONVENIO TRANSACCIONAL DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA RESPECTO DE UN LOCAL COMERCIAL, marcado convencionalmente con el número TRES, el cual sujetamos al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

EL SEÑOR JORGE IVAN MILLET ANCONA, bajo protesta de decir verdad, declara:

I.- Que es propietario en pleno dominio del predio urbano siguiente:

a).- Predio ubicado en la quinta avenida norte, sin número, entre las calles dos y cuatro norte de la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, en la región catastral decima primera, de la manzana siete, lote número cero dos, con clave catastral 8010100701-A, según título de propiedad número 0171/95 y según cedula catastral actualizada número 801001000007002-1 con las medidas y colindancias siguientes: *Al norte en cincuenta y cuatro metros con veinte centímetros con lote cero uno; Al sur, en cincuenta y cuatro metros, con lote número cero dos; Al este, en veinte metros con la quinta avenida norte, Y al Oeste, en veinte metros con el lote número cero cuatro, con la Superficie total de novecientos setenta y siete metros, veintinueve centímetros cuadrados.

b).- Que adquirió la propiedad del predio antes escrito, por compra que hizo al Gobierno del Estado de Quintana Roo, según título de propiedad definitivo, número 0171/95 que fue expedido a su favor en fecha dieciocho del mes de julio del año de un mil novecientos noventa y cinco, el cual quedo debidamente registrado con el número doscientos veintinueve, como partida primera, a foja novecientos ocho del tomo CCXIX del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, el día doce del mes de diciembre del año de mil novecientos noventa y cinco.

c).- Que es materia del presente convenio, un local comercial construido en una fracción del terreno perteneciente al predio descrito y deslindado en la declaración primera, marcado convencionalmente con el número TRES, mismo que tiene una extensión de seis metros noventa centímetros de frente por veintidós metros de fondo, con las medidas y colindancias siguientes: Al norte, en veintidós metros con propiedad del declarante; Al sur en veintidós metros con lote número cero dos, propiedad del señor Joaquín Rodríguez Manzon; Al este, en seis metros noventa centímetros con quinta avenida norte; Al oeste, en seis metros noventa centímetros con propiedad del declarante, con una superficie de ciento cincuenta y un punto ocho metros cuadrados y que para mayor identificación obra el croquis de localización, que firmado por las partes, se agrega al presente convenio, para todos los efectos legales correspondientes

II.- Ambas partes contratantes, declaran que para mayor identificación del local comercial que es objeto de la presente transacción, se agrega al presente convenio, copia del croquis de localización del predio antes mencionado y firmados de conformidad por ambas partes.

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:

3.

CLAUSULAS:

PRIMERA.- El ocupante reconoce y acepta que se encuentra en posesión física y material de una fracción del predio antes señalado, descrito y deslindado en la declaración primera inciso a), y especificado y deslindado en el inciso c) de este convenio, los cuales se tienen por reproducidos en la presente cláusula, como si a la letra se insertara, para todos los efectos legales correspondientes, posesión que es sin título legal alguno que lo justifique, y para evitar una controversia futura con el propietario, EL OCUPANTE, se obliga y compromete a desocupar el local comercial antes mencionado, marcado convencionalmente con el número tres y que es objeto del presente convenio, y entregarlo al PROPIETARIO o a quien sus derechos represente, en el mismo buen estado en que se encuentra actualmente, de conformidad con las estipulaciones que se consignan en las cláusulas subsecuentes.

SEGUNDA.- El señor JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, declara que se ha dado por recibido del local comercial que se encuentra instalado en la fracción tres del inmueble, motivo de este convenio, mencionado en la declaración primera inciso c), a su entera conformidad, de su propietario el señor JORGE IVAN MILLET ANCONA.

TERCERA.- El predio, motivo del presente convenio, será destinado exclusivamente al funcionamiento y explotación de una tienda de, JOYERIA, LICORERIA, ARTESANIAS, Y/O TIENDA DE CONVENIENCIA, sin que pueda destinarse a ningún uso distinto del convenido. Cualquier otro negocio o cambio de giro comercial que el "OCUPANTE" pretenda hacer, deberá someterlo a consideración de "EL PROPIETARIO", quien en cada caso, expresara por escrito la autorización correspondiente o la negativa en su defecto.

CUARTA.- El plazo fijado para la duración del presente convenio, es de SIETE AÑOS, mismos que empiezan a correr y a contarse a partir del día DIECIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO y que concluirá por lo tanto, el día DIECISIETE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, fecha en la cual se obliga y compromete EL OCUPANTE, a entregar la fracción tres, del predio que ocupa, totalmente desocupado y sin necesidad del previo juicio y a entera conformidad del PROPIETARIO, dándose al efecto y en este momento, la autorización recíproca, para llevar a cabo la mencionada

QUINTA.- Es voluntad de las partes estipular, que durante la vigencia del presente convenio, EL OCUPANTE, pagara a "EL PROPIETARIO", en concepto de frutos civiles por la ocupación mencionada, el primero y segundo año veinticuatro mensualidades, cada una por la cantidad de \$ 4,069.00 USD (CUATRO MIL SESENTA Y NUEVE DOLARES) moneda de los estados Unidos de Norteamérica o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio, que a la compra se encuentre vigente a la fecha de pago, más el impuesto al valor agregado IVA. Por lo que respecta al tercer, cuarto, quinto y sexto año, es decir a partir del mes de Junio del año dos mil veinte pagara cuarenta y ocho mensualidades, cada una por la cantidad de \$4,500.00 USD (CUATRO MIL QUINIENTOS DOLARES) moneda de los Estados Unidos de Norteamérica o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio, que a la compra se encuentre vigente a la fecha de pago, más el impuesto al valor agregado IVA; Y a partir del séptimo y último año, es decir, dieciocho de Junio del año dos mil veinticuatro, pagara doce mensualidades por la cantidad de \$5,000.00 USD (CINCO MIL DOLARES) moneda de los Estados Unidos de Norteamérica o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio, que a la compra se encuentre vigente a la fecha de pago, más el impuesto al valor agregado IVA, hasta la total conclusión del termino pactado en este convenio. Pagaderos en mensualidades anticipadas, los días dieciocho de cada mes en el domicilio de "EL PROPIETARIO", mismo que se encuentra ubicado en la calle 8 norte, esquina con cincuenta bis, número trescientos noventa y nueve, Colonia Diez de Abril de la localidad de Cozumel, Quintana Roo.

SEXTA.- Ambas partes acuerdan, que cualquier mejora que deseara hacer el ocupante, en el inmueble motivo de este convenio, deberá solicitar su autorización por escrito, debiendo de responder de la misma forma el propietario por escrito, si otorga la autorización o no, entendiéndose que cualquier mejora quedara en beneficio del propietario y sin derecho a restitución. Igualmente se hace constar que "EL OCUPANTE", tiene derecho a la explotación única y exclusivamente de la planta baja de la fracción que nos ocupa, y "EL PROPIETARIO" se reserva la planta alta o segundo nivel para su propio uso, goce y disfrute.

ESTADO DE EVOLUCIÓN.
EN JUDICIAL DE
MERCANTIL DE
QUINTANA ROO

SÉPTIMA.- Las partes convienen de manera expresa, en que el OCUPANTE deberá darse de alta como contribuyente ante las autoridades Hacendarías, Federales, Estatales y Municipales, así como a cubrir el importe de cualquier tipo de impuesto, respecto al funcionamiento y explotación del comercio que se encuentre instalado en la fracción tres del predio motivo del presente convenio, al igual que las multas o sanciones a que pudiere hacerse acreedor. Siendo el PROPIETARIO, totalmente ajeno al manejo y conducción del mismo negocio, y por último, a restituir el bien inmueble al término del presente convenio en el mismo buen estado en que actualmente se encuentra.

OCTAVA.- El pago de los servicios de Energía Eléctrica, Agua Potable, Teléfono y cualquier otro tipo de servicio que se utilicen en el predio antes mencionado y cuya fracción tres, es motivo de este convenio, sean de carácter público o privado, serán a cargo exclusivamente del OCUPANTE, quien deberá exhibir y poner a la vista del propietario o quien sus derechos represente, cuando menos cada dos meses, los recibos con los que demuestre estar al corriente en el pago de dichos servicios, siendo la contravención a esta cláusula causa de ejecución anticipada.

NOVENA.- El ocupante podrá, ceder o traspasar mediante convenio transaccional de desocupación y entrega, la totalidad o parte de los derechos sobre la fracción tres del predio que ocupa, a terceras personas, siempre y cuando lo realice por un término menor al establecido en este convenio y subrogándose a las obligaciones que contrae el ocupante en este convenio, con el propietario. Y para el caso de darse este supuesto, deberá realizarse bajo la supervisión y ejecución de la Licenciada Lucely Guadalupe Baeza Castillo.

DÉCIMA.- Convienen expresamente las partes, en que el pago de los frutos civiles por cada mes de ocupación, es forzoso para el OCUPANTE, y lo pagara integralmente al PROPIETARIO, aún cuando únicamente ocupe el predio por un solo día, y que al vencimiento del presente convenio, en caso de no desocupar totalmente el inmueble motivo de este convenio, o de no darse de baja ante las autoridades correspondientes, EL OCUPANTE deberá cubrir al PROPIETARIO, en concepto de pena convencional el equivalente en moneda nacional a la suma de \$ 10,000.00 U.S.D (diez mil dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) como único pago por ocupación prolongada, hasta la desocupación total y entrega del inmueble motivo del presente convenio, así como de las bajas del giro comercial ante las autoridades correspondientes. Al igual que la liquidación de los empleados, siendo el propietario completamente, ajeno a las responsabilidades adquiridas con el personal laboral de la fuente de trabajo del ocupante.

DÉCIMA PRIMERA.- Será causa de ejecución anticipada del presente convenio transaccional, con todas sus legales consecuencias, las siguientes:

- A).- La falta de pago de una sola de las mensualidades de los frutos civiles estipulados en este convenio.
- B).- En caso de darle al predio motivo del presente convenio, un uso distinto del convenido en este documento.
- C).- Por llevar a cabo construcciones nuevas en el inmueble objeto del presente convenio, sin autorización previa del propietario, otorgada por escrito.
- D).- Por dismantelar el ocupante parcial o totalmente cualquier instalación del inmueble.
- E).- Porque "EL OCUPANTE", no permita u obstaculice al "EL PROPIETARIO", el uso, goce y disfrute de la planta alta
- F).- Por ceder o traspasar a terceras personas, los derechos de ocupación, sin la supervisión y ejecución de la abogada autorizada en este convenio.
- G).- Por permitir el manejo de sustancias prohibidas por la ley en el Inmueble motivo de este convenio.
- H) por no demostrar estar al corriente en el pago de los servicios de Agua Potable y energía Eléctrica, cada dos meses o las veces que le sea requerido.

En general por cualquier violación, por parte de OCUPANTE a las obligaciones contraídas en las cláusulas contempladas en este convenio.

Para el caso de darse cualquiera de las causas establecidas en los incisos antes señalados, para la ejecución anticipada, dará motivo al PROPIETARIO para exigir al OCUPANTE la entrega inmediata del inmueble de que se trata, dándose al efecto y en este momento, la autorización recíproca, tanto del OCUPANTE como del PROPIETARIO para llevar a cabo la mencionada devolución.

5.

DÉCIMA SEGUNDA.- El OCUPANTE, podrá dar por terminado de manera anticipada, el término pactado en este convenio, siempre y cuando comunique su determinación por escrito al propietario, con tres meses de anticipación.

DÉCIMA TERCERA.- Le es expresamente prohibido al OCUPANTE, tener en el predio motivo de este convenio, sustancias corrosivas, explosivas, peligrosas, inflamables o que estuvieren prohibidas por leyes y reglamentos, autorizándose únicamente las propias para aseo y limpieza en general, por lo que se libera al propietario e incluso el propio inmueble por cualquier sanción que pudiera haber, al incurrir el OCUPANTE en la falta a lo establecido en esta cláusula.

DECIMA CUARTA.- Las partes en este convenio, se obligan en cuanto a cada uno de ellos concierne, al fiel y exacto cumplimiento de lo pactado en este convenio, y para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, en caso de juicio, se someten de manera expresa a la jurisdicción de los Tribunales competentes de esta localidad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

DECIMA QUINTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen con motivo del otorgamiento del presente convenio transaccional, así como de su ejecución, final o anticipada en caso de ser necesario, convienen las partes que son a cargo y por cuenta exclusiva del OCUPANTE.

Las partes contratantes declaran y aceptan que para la homologación del presente convenio, al que solicitan se le dé la fuerza legal de una sentencia consentida, se someten expresamente a su fiel cumplimiento y a pasar por ella en todos sus términos.

Y para debida constancia, se firma por triplicado el presente convenio transaccional de desocupación y entrega, en Playa del Carmen, Quintana Roo, a los dieciocho días del mes de Junio del año dos Mil Dieciocho.

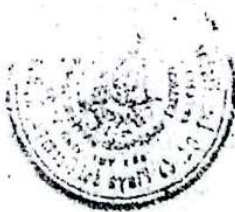
JORGE IVAN MILLET ANCONA

Apoderado, legal de
JORGE IVAN MILLET ANCONA
Propietario

C. JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ

Ocupante





LICENCIADO VICTOR MANUEL SANTIN CORAL,
TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA
NUMERO VEINTICUATRO, CON RESIDENCIA
EN ESTA CIUDAD, Y EN EJERCICIO EN EL
ESTADO, CERTIFICA:

Que habiendo cotejado el contenido de la presente
copia fotostática que obra al anverso, con la Original
que tengo a la vista, resulta fiel y exacta. — Y a pe-
dimento de parte interesada expido la presente cer-
tificación, en la Ciudad de Playa del Carmen, Muni-
cipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, a los
diez días del mes de Mayo

del año Dos Mil 2018 DOY FE.
LIC. VICTOR MANUEL SANTIN CORAL
(SACV-640412-31)



EL (A) SUSCRITO (A) LICENCIADO (A) Evelyn Arellano
Sibaja Ortiz
FEDATARIO (A) DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA JUDICIAL DEL DISTRITO
JUDICIAL DE PLAYA DEL CARMEN DEL USO DE LA FACULTAD
QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 100 DE LA LEY DE ORGANIZACION Y
ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO,
CERTIFICO QUE LA COPIA QUE SE PRESENTA ANTE MI ES CONSTANTE(S)
DE 1 ORIGINAL(S) QUE ANTECEDE (N)
ES UNA FIDEL REPRODUCCION DE LA ORIGINAL QUE SE HA
TENIDO A LA VISTA Y CUYA FIDELIDAD SE CERTIFICA PARA
LO QUE LEGALMENTE CORRESPONDA, EL DIA
DEL MES DE Mayo 2018
DOY FE.

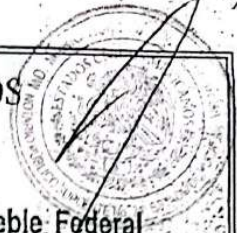


PODER JUDICIAL DEL ESTADO
ADMINISTRACION DE JUSTICIA JUDICIAL

1

7

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 Estado de Yucatán
 Notaría Pública Núm. 66 y del Patrimonio Inmueble Federal



Titular

Abogado Wilbert E. Cáceres Bernés

Calle 62 Núm. 298-E x Av. Colón Ciudad de Mérida, Yucatán,

Tels. 9-25-73-33 México.
9-25-81-55

Fax (999) 9-25-29-36

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FERIAZ
ESTADO DE YUCATÁN
CUCUTZAMARCO

Lic. Wilbert E. Cáceres Bobadilla

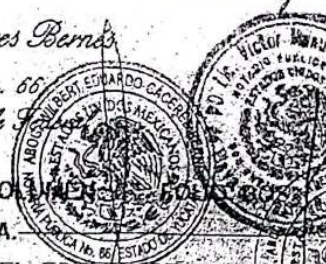
TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA

QUE CONTIENE: PODER GENERAL PARA ASUNTOS JUDICIALES COMPRENDIENDO PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, OTORGADO POR EL SEÑOR JORGE IVAN - MILLET ANCONA A FAVOR DEL SEÑOR JAIME ERNESTO ABREU ROSADO.

Tomo: XLII Volumen: "C" Folio: 2 Acta Núm: 50

Abog. Wilbert E. Cáceres Bernés

Notario Público Núm. 66
y del Patrimonio Inmueble



— TOMO: XLII (CUADRAGESIMO SEGUNDO) VOL. 1

--- ESCRITURA PUBLICA NUMERO: CINCUENTA.

--- EN LA CIUDAD DE MERIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los veintidós días del mes de julio del año

dos mil trece, ante Mí, Abogado WILBERT EDUARDO CACERES BERNES

Notario Público del Estado, Titular de la Notaría Pública Número 66

en ejercicio, con residencia en esta Capital, compareció:

--- El señor JORGE IVAN MILLET ANCONA, quien expresó su domicilio en

Mérida, Yucatán, mayor de edad legal por haber nacido el día Dieciséis

de agosto de mil novecientos cuarenta y dos, soltero, comerciante, con domicilio

en el predio marcado con el número trescientos noventa y nueve de la Avenida

Cincuenta Norte Bis por ocho norte de esta Ciudad de Cozumel, Quintana Roo y

de paso por esta Ciudad.

--- El compareciente es mexicano por nacimiento e hijo de padres del mismo

origen y nacionalidad, quien se identifica ante mí el Notario, con su credencial

para votar expedida por el Instituto Federal Electoral y de tener plena capacidad

legal para obligarse y contratar, sin que nada me conste en contrario; quien con

relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, manifestó no causarlo por ahora,

sin acreditarlo, por lo que le hice saber de las penas en que incurre quien declara

con falsedad en materia fiscal.

--- Y DIJO: Que viene por medio de este público instrumento a otorgar en favor

del señor JAIME ERNESTO ABREU ROSADO, un PODER GENERAL PARA

ASUNTOS JUDICIALES COMPRENDIENDO PLEITOS Y COBRANZAS Y

ACTOS DE ADMINISTRACION, el cual se sujeta al tenor de las siguientes:

CLAU S U L A S

— PRIMERA.- El señor JORGE IVAN MILLET ANCONA, declara: que da,

confiere y otorga en favor del señor JAIME ERNESTO ABREU ROSADO, un

PODER GENERAL PARA ASUNTOS JUDICIALES COMPRENDIENDO

PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION.

— De una manera enunciativa y no limitativa, se menciona entre otras facultades

las siguientes:

I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive del Juicio

de Amparo.

II.- Para transigir.

III.- Para comprometer en arbitros.

IV.- Para absolver y articular posiciones.

V.- Para recusar.

VI.- Para recibir pagos.

VII.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley.

— El apoderado ejercitará el mandato a que alude la cláusula anterior, ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas o Judiciales, inclusive de carácter Federal o Municipal o Local.

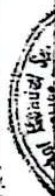
— En ejercicio del presente, el apoderado no podrá, en ningún caso y por ningún concepto delegar sus facultades ni otorgar poderes ni substituciones de ninguna índole.

--- Este Poder se otorga de conformidad con lo dispuesto en los artículos Dos Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal, Un Mil Setecientos Diez del Código Civil vigente en el Estado de Yucatán y Dos Mil Ochocientos Diez del Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo, en materia común y para toda la República Mexicana, en materia Federal y los correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, en los que el presente Poder deba ejercitarse.

--- YO, EL NOTARIO PUBLICO, hago constar: Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo Dos Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal, transcribo el texto y sus correlativos Un Mil Setecientos Diez del Código Civil vigente en el Estado de Yucatán y Dos Mil Ochocientos Diez del Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo, los cuales a la letra dice:

--- ARTICULO 2,554.- "En todos los Poderes Generales, para Pleitos y Cobranzas, bastará expresar que se da con todas las facultades Generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entienda conferidos y sin limitación alguna. En Todos los Poderes Generales para Administrar Bienes, bastará expresar que se da con ese carácter, para que el apoderado, tenga toda clase de facultades administrativas. En los Poderes Generales para ejercer Actos de Dominio bastará expresar que se da con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se requieran limitar en los tres casos antes mencionados se consignarán las limitaciones o los Poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los Poderes que se otorguen.

--- ARTICULO 1710.- "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el



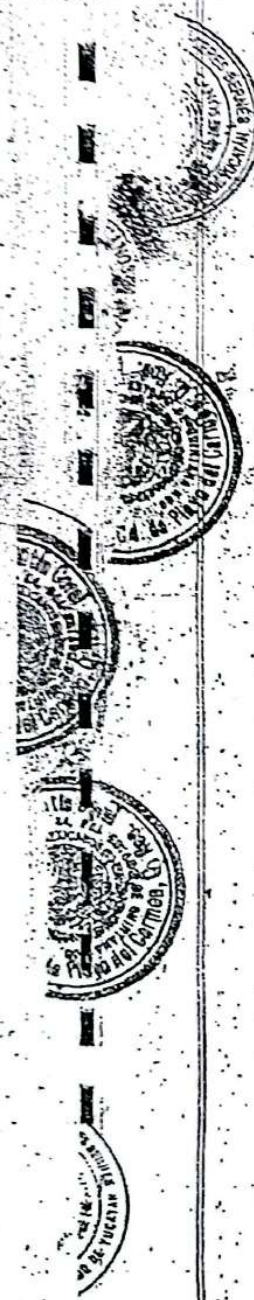
apoderado tenga toda clase de facultades administrativas generales para ejercer acto de dominio, bastará que se declare que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos, quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes.

ARTICULO 2,810 Código Civil vigente en el Estado de Veracruz. En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidas con excepción alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga todas las facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con sola excepción de la donación, que en este código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a este, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen. Lo mismo harán al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieran insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del Artículo 2807 en relación con el 219 y el 2811. Sin esta inserción, los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal.

SEGUNDA.- El poder general que se otorga es gratuito, estará vigente por todo el tiempo que se necesare y se considerara aceptado por el solo uso que de él haga el apoderado designado, en los términos del artículo un mil setecientos catorce del Código Civil vigente en el Estado que textualmente dice:

"Artículo 1714.- El mandato puede celebrarse entre ausentes y se entenderá en este caso aceptado tácitamente, si el mandatario ejecuta el encargo"

YO, EL NOTARIO PUBLICO, hago constar: Que me identifiqué ante los comparecientes y que di cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo Cuarenta y Nueve fracciones primera, tercera, cuarta y quinta de la Ley del Notariado en vigor, que me cercioré de la identidad, capacidad y voluntad del compareciente para el presente otorgamiento, a quien instruí del alcance y efectos legales del





mismo y que habiendo manifestado quedar enterado y conforme con su tenor, firma conmigo y en mi presencia para debida constancia.- Doy Fe.- JORGE IVAN MILLET ANCONA.- WILBERT EDUARDO CACERES BERNES.- FIRMADOS.- (El Sello de Autorizar con el Escudo Nacional al centro) "ESTADOS UNIDOS MEXICANOS - ESTADO DE YUCATÁN.- ABOG.- WILBERT EDUARDO CACERES BERNÉS - NOTARÍA PÚBLICA No. 66".

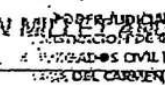


A L M A R G E N.- En la Ciudad de Mérida y con fecha veintidós de julio del año dos mil trece, AUTORIZO la presente escritura y agrego al legajo, respectivo del abéndice la documentación correspondiente.- DOY FE.- WILBERT EDUARDO CACERES BERNES.- FIRMADO.- (El Sello de Autorizar con el Escudo Nacional al centro) "ESTADOS UNIDOS MEXICANOS - ESTADO DE YUCATÁN.- ABOG.- WILBERT EDUARDO CACERES BERNÉS - NOTARÍA PÚBLICA No. 66".



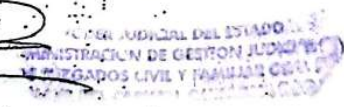
DOCUMENTOS DEL APENDICE

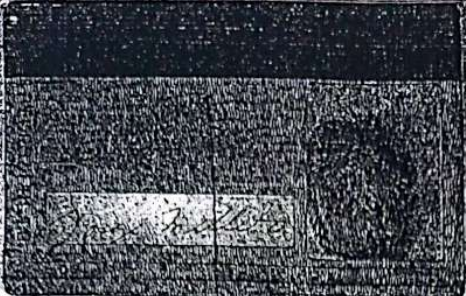
IDENTIFICACIÓN DEL SEÑOR JORGE IVAN MILLET ANCONA.- Constante de una foja útil.



DERECHO DE CALIFICACION.- Constante de una foja útil.

ES UN PRIMER TESTIMONIO DE ESTA ESCRITURA QUE EN CUATRO PÁGINAS ÚTILES Y DOS ANEXOS DE LOS DOCUMENTOS DEL APENDICE, EXPIDO A SOLICITUD DEL SEÑOR JORGE IVAN MILLET ANCONA.- CIUDAD DE MERIDA, CAPITAL DEL ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE.

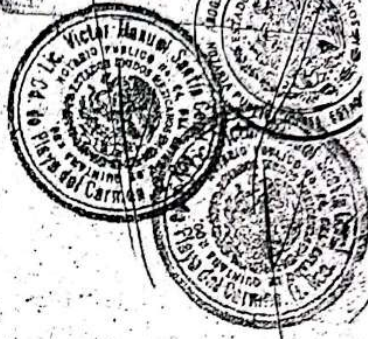




REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
 CREDENCIAL PARA VOTAR
 WILBERT EDUARDO CACERES BERNES
 NOTARIO PUBLICO EN EL ESTADO DE YUCATAN
 1976-1992
 81631
 0001

10

ANO
 DIA
 MES
 12
 1
 1988
 ACCO
 RESP
 MEX



LICENCIADO WILBERT EDUARDO CACERES BERNES, NOTARIO PUBLICO
 NUMERO SESENTA Y SEIS DEL ESTADO DE YUCATAN EN
 EJERCICIO, CERTIFICO que la presente copia es reproducción fiel y exacta
 del documento original, que he tenido a la vista y con la que hice el
 cotejo correspondiente conforme a la Ley.
 Y para agregar al testimonio de esta escritura pública, expido la
 presente certificación constante de una Hoja(s)
 útiles en la ciudad de Mérida, Yucatán, México a veintidos
 días del mes de julio del año de noventa y tres.



RECIBO OFICIAL

MÉRIDA - YUCATÁN, México-2013

CONCEPTO GENERAL

ESTADO GENERAL

ESTADO GENERAL

RENTA DE ALQUILER DE TERRENO	1312.000	ESCRITURA DE COMPRAVENTA	1115.000
IMPORTE DE PREDIARIOS	148.000	IMPORTE DE PREDIARIOS	148.000
TOTAL		2498.000	

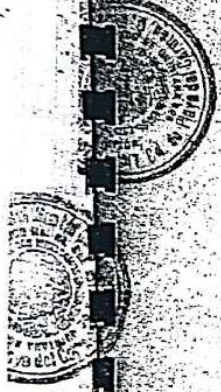
CANTIDAD EN LETRAS

MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.S. (MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS)

131891 DA

LA REPRODUCCION / COMPROBANTE CONSTITUYE TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES

LICENCIADO WILBERT EDUARDO CACERES DEANES, NOTARIO PUBLICO, EJERCICIO, NÚMERO SESENTA Y SEIS (66) DEL ESTADO DE YUCATÁN, EX-CERTIFICADO que la presente copia es reproducción fiel y exacta del documento original que he tenido a la vista y con la que hice el cotejo correspondiente conforme a la Ley y para otorgar el fe de notaría de esta escritura pública, expido la presente certificación en la ciudad de Mérida, Yucatán, México a los días veintidós (22) del mes de mayo del año de dos mil trece (2013).



ABOGADO WILBERT EDUARDO CACERES BERNAN, Notario Público del Estado de Yucatán, en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número Sesenta y Seis, con residencia en esta Capital, CERTIFICA: Que habiendo cotejado el documento que intercede, constante de Cuatro fojas útiles, con el original del cual proviene, es fiel y exacta reproducción del mismo que se le presenta y en cumplimiento de lo establecido en la Ley Notarial en vigor, hago constar que el cotejo quedó scotado con esta misma fecha bajo el número 616, a fojas 63 del Libro I de Registro de Cotejos que se lleva en esta Notaría a mi cargo. Mérida, Yucatán, a 25 días del mes de Abril del año 2019.



LICENCIADO VICTOR MANUEL SANTIN CORAL, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO VEINTICUATRO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, Y EN EJERCICIO EN EL ESTADO, CERTIFICA: Que habiendo cotejado el contenido de la presente Copia Fotostática constante de Cuatro Foja Útil, por el Anverso y Reverso, de la Copia Certificada que tengo a la vista, resulta fiel y exacta. Y a pedimento de la parte interesada expido la presente Certificación del Documento, en la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, a los Veintidós días del Mes de Mayo del año Dos Mil Catorce. DOY FE.

[Signature]
LIC. VICTOR MANUEL SANTIN CORAL
(SACV 640412-3R1)

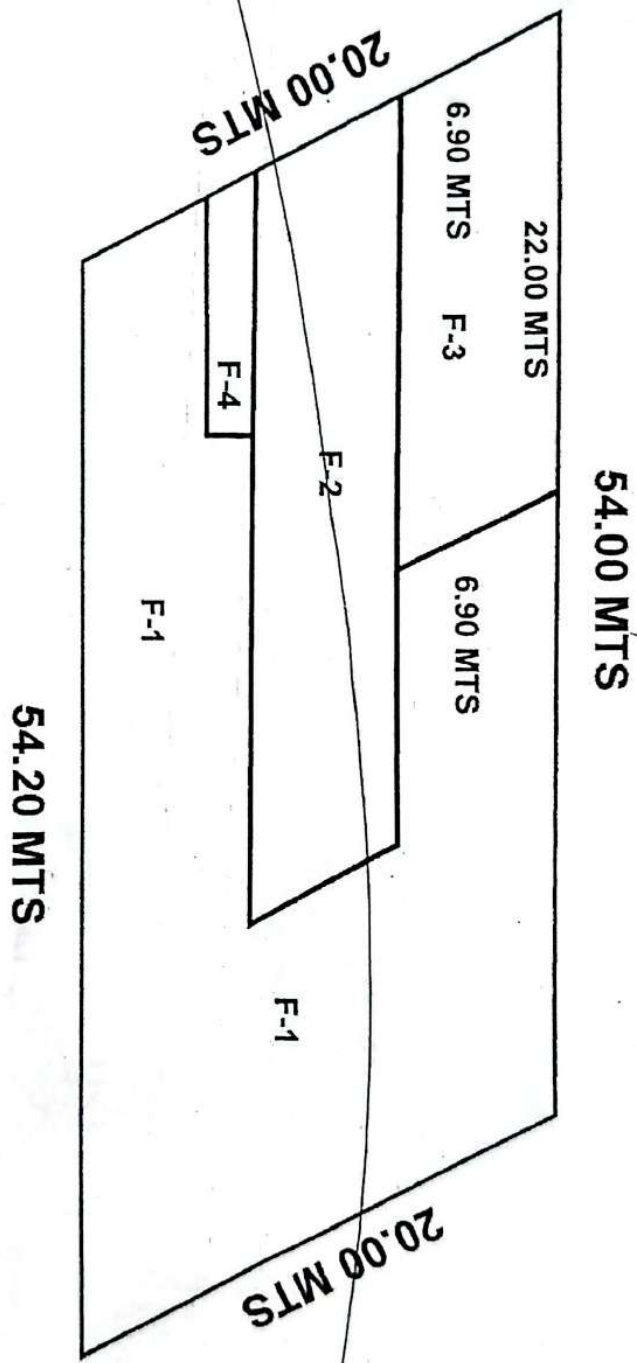


LICENCIADO VICTOR MANUEL SANTIN CORAL, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO VEINTICUATRO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, Y EN EJERCICIO EN EL ESTADO, CERTIFICA: Que habiendo cotejado el contenido de la presente copia fotostática constante de Cuatro fojas útiles, anverso y reverso, con el original que tengo a la vista, resulta fiel y exacta. Y a pedimento de parte interesada expido la presente certificación, en la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, a los veintidós días del mes de Mayo del año Dos Mil Catorce. DOY FE. LIC. VICTOR MANUEL SANTIN CORAL (SACV 640412-3R1)



[Signature]
EL SUSCRITO (A) LICENCIADO VICTOR MANUEL SANTIN CORAL, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO VEINTICUATRO, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, Y EN EJERCICIO EN EL ESTADO, CERTIFICA: Que habiendo cotejado el contenido de la presente copia fotostática constante de 4 fojas útiles, anverso y reverso, con el original que tengo a la vista, resulta fiel y exacta. Y a pedimento de parte interesada expido la presente certificación, en la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, a los 16 días del mes de Mayo del año 2019. DOY FE.

7



DO
LICENDE
CANTIDE
MAYO

MAESTRO EN DERECHO MARIO HUMBERTO CÁMARA SEBA, ACTUANDO
COMO NOTARIO PUEBLICO SUPLENTE DE LA NOTARIA PUBLICA NÚMERO
TREINTA Y UNO DEL ESTADO EN EJERCICIO Y CON RESIDENCIA EN CIUDAD
DE MERIDA, YUCATAN POR LICENCIA CONCEDIDA A SU TITULAR LICENCIADO
EN DERECHO CARLOS FERNANDO ESTRADA ALFACHE HAGO CONSTAR, ----
QUE CON ESTA FECHA LLEVE A CABO EL COTEJO DEL DOCUMENTO QUE
ANTECEDERAMENTE DE Diez (FOJA(S) UTILIES), CON EL
ORIGINAL DEL CUAL EXISTE Y LO ENCONTRE IDENTICO HAGO CONSTAR
QUE EL COTEJO QUEDÓ ANOTADO CON ESTA FECHA/BAJO EL
NÚMERO 9160 A FOLIAS 183 DEL LIBRO Septimo DE
REGISTRO DE COTEJO QUE SE LLEVA EN ESTA NOTARIA A MI CARGO EN
CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO --
A PETICION DE PARTE INTERELATIN EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION EN
MERIDA, YUCATAN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS 29 DÍAS
DEL MES DE Noviembre DEL AÑO DOS MIL Ventuno ----






**JUZGADO FAMILIAR Y CIVIL ORAL DE PRIMERA INSTANCIA EN EL
DISTRITO JUDICIAL DE SOLIDARIDAD QUINTANA ROO, A DIECIOCHO
DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. -----**

Visto en esta propia fecha el sistema electrónico de la Administración de Juzgados que corresponde a este Distrito Judicial, se tiene por presentado al ciudadano **CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ**, ostentándose apoderado legal de la Moral denominada **OSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V.** con sus escrito de cuenta, documentos y copias que acompaña, presentado en fecha **tres de octubre del año dos mil veinticuatro**, registrados con el folio **1568**, se tiene al ocursoante demandando en la **VÍA ORAL EL INTERDICTO DE RETENER LA POSESIÓN**, en contra de los ciudadanos **MIGUEL ANGEL, ROBERTO, GABRIEL ANTONIO, RAFAEL, JOSÉ LUIS, PATRICIO JOSÉ, MARÍA CRISTINA DE GUADALUPE, SARA MARÍA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN todos de apellidos MILLET ANCONA Y JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ**, de quienes reclama las prestaciones contenidas en su escrito de cuenta, las cuales se tienen por reproducidas como si a la letra se insertase -----

----- RECONOCIMIENTO DE PERSONALIDAD -----

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Quintana Roo, se reconoce la personalidad al Licenciado **CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ**, como Apoderado Legal para Pleitos y Cobranzas de la Moral denominada **OSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V.**, en términos de la Asamblea extraordinaria de fecha **veintiuno de enero del año dos mil veintiuno**, protocolizada y pasada ante la fe del Licenciado Mario Enrique Montejó Pérez, titular de la notaria 74 de la ciudad de Mérida, Yucatán, en el acta 19, Tomo 153, Volumen C.-----

----- SE DESISTE DE CODEMANDADO -----

Visto el sistema electrónico de la Administración de Juzgados que corresponde a este Distrito Judicial, se tiene por presentado al Licenciado **CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ**, en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora, con su escrito de cuenta, presentado en fecha **siete de octubre del año dos mil veinticuatro**, registrado con el folio **312841**, haciendo las manifestaciones contenidas en el cuerpo del mismo; visto lo anterior, **SE ACUERDA**: con fundamento en el artículo 893 en relación al 34 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tiene a al Licenciado **CARLOS ERNESTO SÁNCHEZ SUÁREZ**, Apoderado Legal de la parte actora, por **DESISTIDO** del presente juicio, en su perjuicio **DE LA ACCION**, intentada en contra del ciudadano **JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ**; resultando innecesario dar vista de tal desistimiento en razón de que la parte demandada no ha sido emplazada al presente juicio; produciendo este desistimiento el

efecto de que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de la presentación de la demanda. En el entendido que la presente demanda continuará únicamente en contra los demás ya mencionados.-----

----- **ADMISIÓN DE LA DEMANDA** -----

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 18, 264, 892 fracción XII y 908 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se admite la demanda en vía y forma correspondiente. -----

----- **DOMICILIO PARA EMPLAZAR** -----

Se tiene como domicilio de la parte demandada para ser notificados y emplazados a juicio el ubicado en LOCAL MARCADO CON EL NUMERO UNO DEL CONDOMINIO ESPACIO QUATTRO, CALLE 28, ENTRE 5ª y 10ª AVENIDAS, COLONIA CENTRO, DE ESTA LOCALIDAD DE PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO. - -

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 908 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con las copias simples exhibidas y anexos que se acompañan a la demanda, córrasele traslado a la parte demandada, emplazándola a Juicio para que dentro del plazo de **NUEVE DÍAS** para que conteste la demanda entablada en su contra, oponga excepciones si las tuviere y OFREZCA PRUEBAS que a su derecho convenga. Asimismo, se le **requiere** a la parte demandada para que señale domicilio para oír y recibir notificaciones en esta localidad, apercibiéndole que de no hacerlo así las subsecuentes notificaciones que se le practiquen, se harán por la lista electrónica de este Juzgado, aún las de carácter personal, conforme a los artículos 106 y 107 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, sin perjuicio de que además se realicen de acuerdo al artículo 917 del Código Procesal antes citado. En el entendido, que el Actuario adscrito a la Administración de Gestión Judicial de este Distrito Judicial, deberá realizar el emplazamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 112 del Código Adjetivo en la materia, es decir, con independencia de la comparecencia personal o no de la parte actora. Ahora bien, si no se encontrare la parte demandada, procederá a dejar citatorio para hora fija hábil del día siguiente, y si no lo espera se le hará la notificación por cédula, identificando a la persona entrevistada en el domicilio proporcionado por la parte actora, a efecto de que se cerciore si la parte demandada, efectivamente habita en dicho domicilio, exponiendo en todo caso los medios por los cuales el notificador se haya cerciorado de que ahí tiene su domicilio la persona que debe ser notificada; además de la cédula, se entregarán a la persona con quien se entienda la diligencia, copia simple de la demanda debidamente cotejada y sellada y en su caso, copias simples de los demás documentos que el actor haya exhibido con su libelo inicial. Si ninguna persona quisiera recibir la cédula, se fijará en la puerta, asentándose razón de tal circunstancia, quedando en todo caso en el juzgado, y a su disposición las

copias de traslado. Atendiendo lo dispuesto en el artículo 105 del Código Procesal en cita, en el sentido que las notificaciones, citaciones y emplazamientos deben efectuarse dentro de los tres días siguientes en que se dicten las resoluciones que las prevengan; así como también lo previsto en las fracciones II y VI del artículo 86 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, se previene a la Actuaria a quien por razón de turno le corresponda notificar o diligenciar el presente asunto, dando debido cumplimiento a las diligencias ordenadas, dentro del plazo en el cual debe realizarlas. -----

Asimismo, con fundamento en lo previsto por el artículo 16 del Código Procesal de la Materia, **SE PREVIENE AL DEMANDADO Y/O A QUIEN LEGALMENTE LO REPRESENTE, para que se abstenga de perturbar la posesión que ostenta el actor sobre el predio motivo del presente asunto, de cualquier forma o por cualquier medio, hasta en tanto se resuelva el presente juicio.**-----

----- **DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES** -----

Téngase como domicilio de la parte actora para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en el **QUINTA AVENIDA NORTE, SIN NUMERO, ENTRE CALLES DOS Y CUATRO NORTE DE LA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, MISMO QUE SE IDENTIFICA COMO "RESTAURANT KAREN'S PIZZA"**; autorizando para los mismos efectos, así como recibir documentos a las personas que menciona en el escrito de cuenta. -----

----- **VICULACIÓN** -----

Se tiene a la parte actora autorizando el correo electrónico **cejummexico@tsjgroo.gob.mx** que menciona en su escrito inicial hágase del conocimiento al Administrador de la Gestión Judicial del Juzgado Familiar y Civil Oral de este Distrito Judicial de Solidaridad, Quintana Roo, para los efectos de la vinculación conducente.-----

----- **RESGUARDO DE DOCUMENTOS** -----

Con fundamento en el artículo 1017 del Código de Procedimientos Civiles del Estado los **documentos originales** quedan bajo el resguardo de la Administración de Gestión Judicial. -----

----- **PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LAS PRUEBAS.** -----

Asimismo se tienen por ofrecidas, en tiempo las pruebas que a la parte actora corresponden, en cuanto a su admisión y desahogo, dígase que serán acordadas en el momento procesal oportuno por el Juez Oral de la Adscripción.-----

AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO PARA LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.-----

Se hace del conocimiento a las partes, que el Poder Judicial del Estado de Quintana Roo es el

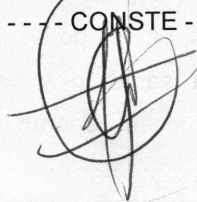
responsable del uso y protección de sus datos personales. Los órganos del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo están obligados en todo momento a garantizar las condiciones y requisitos mínimos para la debida administración y custodia de los datos personales que se encuentren bajo su resguardo, con el objeto de garantizar a los gobernados el derecho de decidir sobre su uso y destino. Los datos personales que recabamos de usted, de manera directa o indirecta, por medios electrónicos o por escrito, será utilizada únicamente para llevar a cabo los objetivos y atribuciones jurisdiccionales de este Poder Judicial. En ese sentido, se hace de su conocimiento que estos se emplearán para resolver las controversias que se susciten entre las partes, además de las que se susciten de los conflictos laborales y procedimientos de responsabilidad administrativa de sus servidores públicos. Los datos personales que usted proporcione para la prestación del servicio de impartición de justicia, quedan en resguardo y protección de todos los servidores públicos pertenecientes al Poder Judicial, desde el momento de su recepción. Los datos personales sometidos a tratamiento son el nombre, edad, sexo, fotografías o documentos donde conste su imagen, domicilio particular, correo electrónico, firma, registro federal de contribuyentes, clave única de registro de población, grado de estudios y número de cuenta bancaria, en su caso. De conformidad con el artículo 19 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Quintana Roo, en virtud de la naturaleza del servicio de impartición de justicia y toda vez que los datos personales son necesarios para el ejercicio de los derechos en controversia, se hace de su conocimiento que no se requerirá su consentimiento para su tratamiento en los siguientes casos: cuando una ley así lo disponga; cuando las transferencias que se realicen entre responsables, sean sobre datos personales que se utilicen para el ejercicio de facultades propias, compatibles o análogas con la finalidad que motivó el tratamiento de los datos personales; cuando exista una orden judicial, resolución o mandato fundado y motivado de autoridad competente; para el reconocimiento o defensa de derechos del titular ante autoridad competente; cuando los datos personales se requieran para ejercer un derecho o cumplir obligaciones derivadas de una relación jurídica entre el titular y este Poder Judicial y cuando los datos personales figuren en fuentes de acceso público. Usted tiene derecho a conocer qué datos personales tenemos de usted, para qué los utilizamos y las condiciones de uso que les damos (acceso). Asimismo, es su derecho solicitar la corrección de su información personal en caso de que esté desactualizada, sea inexacta o incompleta (rectificación); que la eliminemos de nuestros registros o bases de datos cuando considere que la misma no está siendo utilizada conforme a los principios, deberes y obligaciones previstas en la normativa (cancelación); así como oponerse al uso de sus datos generales para fines específicos (oposición). Estos derechos se conocen como derechos ARCO. Para el ejercicio de cualquiera de los derechos ARCO, usted deberá presentar la solicitud respectiva, debidamente firmada por usted o su apoderado, en idioma español, que deberá ingresar de manera gratuita ante la Dirección de Vinculación y Transparencia, con domicilio en Avenida Tulum con Punta Celarain, Supermanzana 8, Manzana 2, C.P. 77500, Cancún, Quintana Roo. Por último, se le informa que el aviso de privacidad integral de este Poder Judicial, se encuentra disponible en su sitio web oficial: www.tsjqroo.gob.mx.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así lo acuerda, manda y firma el Licenciado **MARTIN ALBERTO ZETINA ZAVALA**, Juez de Instrucción adscrito al Juzgado Familiar y Civil Oral de Primera Instancia del Distrito Judicial de Solidaridad, Quintana Roo. -----

EN FECHA ~~VEINTIUNO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO~~
se publicó el auto que antecede mediante lista electrónica.- -----

CONSTE -----

EXP. CIVIL: 253/2024
INICIO
OTINAH



CONVENIO TRANSACCIONAL DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA RESPECTO DE UN LOCAL COMERCIAL

Entre los que suscribimos, de una parte, el señor JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, a quien para los efectos del presente Convenio se le denominará **EL OCUPANTE ORIGINARIO**, y de la otra parte, la persona moral denominada **"JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el **C. CARLOS ERNESTO SANCHEZ SUAREZ**, en su carácter de APODERADO GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES de dicha sociedad, a quien en lo sucesivo se denominará como **EL OCUPANTE DERIVADO**.

Celebramos, con fundamento en lo dispuesto en los **artículos 3134, 3141, 3149** y demás relativos del Código Civil del Estado de Quintana Roo, así como del artículo 879 Ter del Código Procesal Civil del estado y con el objeto de prevenir una controversia futura, un **CONVENIO TRANSACCIONAL DE DESOCUPACIÓN Y ENTREGA RESPECTO DE UN LOCAL COMERCIAL**, el cual sujetamos al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

"EL OCUPANTE ORIGINARIO", bajo protesta de decir verdad declara lo siguiente:

I.- Que es poseionario originario del local comercial marcado convencionalmente como fracción TRES, "LOCAL COMERCIAL", ubicado en la QUINTA AVENIDA NORTE ENTRE CALLE DOS Y CALLE CUATRO, de esta localidad de PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO, lo anterior en virtud, que con fecha 25 de mayo del año dos mil dieciocho se celebró el convenio transaccional de desocupación y entrega celebrado con el PROPIETARIO DE "EL LOCAL COMERCIAL" Señor JORGE IVAN MILLET ANCONA, en donde en la cláusula NOVENA del referido convenio se estipula la facultad del OCUPANTE ORIGINARIO de traspasar por medio de convenio transaccional de desocupación los derechos de la para la explotación y comercialización del predio, clausula que para los efectos conducentes se transcribe a la literalidad:

"NOVENA. El ocupante podrá, ceder o traspasar mediante convenio transaccional de desocupación y entrega, la totalidad o parte de los derechos sobre la fracción tres del predio que ocupa, a terceras personas, siempre y cuando lo realice por un término menor al establecido en este convenio y subrogándose a las obligaciones que contrae el ocupante en este convenio, con el propietario. Y para el caso de darse este supuesto, deberá realizarse bajo la supervisión y ejecución de la Licenciada Lucely Guadalupe Baeza Castillo."

II.- El predio al que se hace referencia para la comercialización y explotación cuenta con las siguientes características:

Predio ubicado en la QUINTA AVENIDA NORTE, SIN NÚMERO ENTRE CALLE DOS Y CALLE CUATRO NORTE DE ESTA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN QUINTANA ROO, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, CÓDIGO POSTAL 77710, EN LA REGIÓN CATASTRAL DÉCIMA PRIMERA DE LA MANZANA SIETE, LOTE NÚMERO CERO DOS, CON CLAVE CATASTRAL 8010100701- A, según título de propiedad número 0171/95 y según cédula catastral actualizada, número 801001000007002-1, con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte cincuenta y cuatro metros, con veinte centímetros con lote cero uno; **Al sur** en cincuenta y cuatro metros con lote número cero dos; **Al este** con veinte metros con la quince avenida norte y; **Al oeste** en veinte metros con el lote número cero cuatro, con superficie total de novecientos setenta y siete metros veintinueve centímetros cuadrados.

Para los efectos legales conducentes se anexa el croquis de localización del predio que se anexó en el convenio original, el cual figura como ANEXO A en el presente convenio.

Haciendo la observación que así mismo se agrega descripción del local de como fue recibido y su distribución de cómo le fue entregado al OCUPANTE ORIGINARIO por el PROPIETARIO, que se anexa como ANEXO B al presente convenio.

III.- Que es materia del presente convenio, el "LOCAL COMERCIAL" marcado convencionalmente como fracción TRES del predio total, mismo que tiene una exención de 6 metros noventa centímetros noventa centímetros de frente por veintidós metros de fondo, con las medidas y colindancias siguientes: al Norte, en veintidós metros con propiedad del declarante; al sur en veintidós metros con lote número cero dos, propiedad del señor Joaquín Rodríguez Manzon, al Este en seis metros noventa centímetros con quinta avenida norte, al Oeste en seis metros noventa centímetros con propiedad del declarante con una superficie de ciento cincuenta y uno punto ocho metros cuadrados.

IV.- Que señala como domicilio oficial para oír y recibir notificaciones el ubicado en la QUINTA AVENIDA NORTE, SIN NÚMERO ENTRE CALLE DOS Y CALLE CUATRO NORTE DE ESTA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN QUINTANA ROO, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, CÓDIGO POSTAL 77710, EN LA REGIÓN CATASTRAL DÉCIMA PRIMERA DE LA MANZANA SIETE, LOTE NÚMERO CERO DOS, lugar identificado como el objeto del presente convenio.

Que es su voluntad celebrar el presente CONVENIO para efectos de regular la ocupación en concepto de DESOCUPACIÓN Y ENTREGA y así prevenir controversias futuras respecto de la desocupación y entrega de el "LOCAL COMERCIAL" al término del presente negocio jurídico.

"EL OCUPANTE DERIVADO", bajo protesta de decir verdad declara lo siguiente:

V.- Que es una persona moral legalmente constituida, tal y como consta en el acta constitutiva número MIL CUATROCIENTOS SIETE, TOMO CCXXXIX, VOLUMEN D, FOLIO CIENTO CUARENTA, CELEBRADA EL DIA SIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO ABOGADO LUIS SILVEIRA CUEVAS, NOTARIO PUBLICO NÚMERO 8 DEL ESTADO DE YUCATÁN, MÉXICO.

VI.- Que se encuentra representada la persona moral por **CARLOS ERNESTO SANCHEZ SUAREZ**, en su carácter de APODERADO GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES de "JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS". Que tiene su domicilio fiscal ubicado en calle 5 C entre calle cincuenta y cuatro y calle cincuenta y seis, número 533, colonia residencial pensiones IV etapa, de la Ciudad de Mérida perteneciente al estado de Yucatán. C.P. 97217.

VI.- Que desea utilizar el INMUEBLE exclusivamente para USO COMERCIAL específicamente con el giro de **JOYERÍA, LICORERÍA, ARTESANÍAS Y/O TIENDA DE CONVENIENCIA** (De hoy en adelante el USO DEL INMUEBLE) y que reconoce en este acto que el INMUEBLE guarda a la fecha perfectas condiciones de uso.

VII.- Que es su voluntad celebrar el presente CONVENIO con el Señor JUAN CARLOS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ para efectos de regular la ocupación en concepto de DESOCUPACIÓN Y ENTREGA y así prevenir controversias futuras respecto de la desocupación y entrega de el "LOCAL COMERCIAL" al término del presente negocio jurídico.

CLAUSULAS

PRIMERA.- El OCUPANTE ORIGINARIO, reconoce y acepta que se encuentra en posesión física y material del predio siguiente:

Predio ubicado en la QUINTA AVENIDA NORTE, SIN NÚMERO ENTRE CALLE DOS Y CALLE CUATRO NORTE DE ESTA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN QUINTANA ROO, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, ESTADO DE QUINTANA ROO, CÓDIGO POSTAL 77710, EN LA REGIÓN CATASTRAL DÉCIMA PRIMERA DE LA MANZANA SIETE, LOTE NÚMERO CERO DOS, CON CLAVE CATASTRAL 8010100701- A, según título de propiedad número 0171/95 y según cédula catastral actualizada, número 801001000007002-1, con las medidas y colindancias siguientes:

Al norte cincuenta y cuatro metros, con veinte centímetros con lote cero uno; **Al sur** en cincuenta y cuatro metros con lote número cero dos; **Al este** con veinte metros con la quince avenida norte y; **Al oeste** en veinte metros con el lote número cero cuatro, con superficie total de novecientos setenta y siete metros veintinueve centímetros cuadrados.

Toda vez que adquirió los derechos de posesión del predio descrito y deslindado con anterioridad, tal y como lo demuestra con copia del convenio original, homologado en fecha 25 de mayo del año dos mil dieciocho, mismo que en su cláusula NOVENA el propietario C. JORGE IVAN MILLET ANCONA otorgó

034

autorización expresa al C. JUAN CARLOS GONZALEZ HERNANDEZ, para ceder o traspasar mediante, la totalidad o parte de los derechos que adquiere sobre la fracción del predio que ocupa a terceras personas.

SEGUNDA.- A través del presente CONVENIO, **EL OCUPANTE ORIGINARIO** concede a **EL OCUPANTE DERIVADO** el uso y goce temporal del inmueble objeto del presente convenio, señalado como tal en el apartado de las DECLARACIONES, obligándose **EL OCUPANTE DERIVADO** a destinar el uso de dicho inmueble exclusivamente para uso **específicamente de JOYERÍA, LICORERÍA, ARTESANÍAS Y/O TIENDA DE CONVENIENCIA.**

TERCERA.- EL OCUPANTE DERIVADO acepta los derechos de uso y goce cedidos por EL OCUPANTE ORIGINARIO por medio del cual se compromete y obliga a respetar lo pactado en el presente convenio. Por lo que la persona moral denominada "**JOSRO PRODUCTOS Y SERVICIOS**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el **C. CARLOS ERNESTO SANCHEZ SUAREZ**, en su carácter de APODERADO GENERAL PARA ADMINISTRAR BIENES, declara que se ha dado por recibido del local comercial que se encuentra instalado en la fracción TRES del inmueble, motivo de este convenio Y DESCRITO EN LA declaración II.

CUARTA.- Ambas partes acuerdan la celebración del presente convenio transaccional de desocupación, esto para evitar una controversia futura entre el OCUPANTE ORIGINARIO y EL OCUPANTE DERIVADO, apegándose a lo establecido por el artículo 3131 y 3141 del Código civil para el estado de Quintana Roo, con eficacia de que dicho convenio se perfeccione al ser homologado ANTE LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL y así se eleve a categoría de cosa Juzgada tal y como indica el artículo 879 Ter del Código de procedimientos civiles para el estado de Quintana Roo.

QUINTA.- Ambas partes convienen en forma expresa que el "LOCAL COMERCIAL" será destinado única y exclusivamente por "EL OCUPANTE" para **USO COMERCIAL específicamente JOYERÍA, LICORERÍA, ARTESANÍAS Y/O TIENDA DE CONVENIENCIA** sin que pueda destinarse a ningún uso distinto del convenido.

SEXTA.- EL OCUPANTE ORIGINARIO está entregando el predio en condiciones adecuadas para su uso con servicio de drenaje pero sin ningún servicio de corriente o teléfono, por lo que corre a cuenta del OCUPANTE DERIVADO contratar y a su vez realizar el pago de los servicios de Energía Eléctrica, Teléfono y cualquier otro tipo de servicio que se utilicen en el predio antes mencionado y cuya fracción tres descrita en la declaración II, es motivo de este convenio, sean de carácter público o privado, serán a cargo exclusivamente del OCUPANTE DERIVADO, quien deberá exhibir y poner a la vista del OCUPANTE ORIGINARIO o quien sus derechos represente, cuando menos cada dos meses, los recibos con los que demuestre estar al corriente en el pago de dichos servicios, siendo la contravención a esta

cláusula causa de ejecución anticipada. Haciendo la aclaración que al ocupante originario se le entregó sin esos servicios.

SÉPTIMA.- EL OCUPANTE DERIVADO acepta recibir el inmueble objeto del convenio, en condiciones de higiene y seguridad, suficientes y necesarias para ser utilizado para los fines comerciales convenidos, por lo tanto, recibe el inmueble en buen estado y a su entera satisfacción. Y se compromete a ser él quien realice la contratación de los servicios que requiera así cómo a cancelarlos sin ningun adeudo una vez concluido este CONVENIO, **EL OCUPANTE DERIVADO** entregará la posesión material del inmueble a **EL OCUPANTE ORIGINARIO** o a quien sus derechos represente, en el mismo estado en que lo recibió a la celebración del presente convenio.

OCTAVA.- Las partes acuerdan que durante la vigencia del presente convenio "**EL OCUPANTE ORIGINARIO**" **NO AUTORIZA** a "**EL OCUPANTE DERIVADO**" a arrendar u otorgar en comodato el inmueble objeto del presente contrato ni ninguna clase de cesión de derechos.

NOVENA.- Las partes convienen de manera expresa, en que el OCUPANTE DERIVADO deberá darse de alta como contribuyente ante las autoridades Hacendarías, Federales, Estatales y Municipales, así como a cubrir el importe de cualquier tipo de impuesto, respecto al funcionamiento y explotación del comercio que se encuentre instalado en la fracción tres del predio motivo del presente convenio, al igual que las multas o sanciones a que pudiere hacerse acreedor. Siendo el OCUPANTE ORIGINARIO, totalmente ajeno al manejo y conducción del mismo negocio, y por último, a restituir el bien inmueble al término del presente convenio en el mismo buen estado en que actualmente se encuentra.

DÉCIMA.- Ambas partes manifiestan que la renta mensual por el bien inmueble ocupado durante el primer año (1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023) será por la cantidad de **\$6,500.00 USD (SEIS MIL QUINIENTOS DÓLARES, AMERICANOS)** más IVA, mientras que el último año (1 de enero de de 2024 a 31 de diciembre de 2024) será por la cantidad de **\$6,825.00 USD (SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES AMERICANOS)**, más IVA mensuales y pagaderos consecutivamente en forma anticipada, al día **QUINCE** de cada mes, teniendo **CINCO DÍAS** de gracia para hacer el pago de la mensualidad correspondiente, contados a partir del día inmediato siguiente a la fecha de pago. "**EL OCUPANTE**" deberá realizar el pago por concepto de rentas en las fechas acordadas y estipuladas en la cláusula inmediata anterior, mediante depósito bancario a la cuenta **0446413447**, con clave interbancaria **012692004464134477** de la Institución Bancaria BBVA.

DECIMA PRIMERA.- Convienen expresamente las partes, en que el pago de los frutos civiles por cada mes de ocupación, es forzoso para el OCUPANTE DERIVADO, y lo pagará íntegramente al OCUPANTE ORIGINARIO, aún cuando únicamente ocupe el predio por un solo día, y que al vencimiento del presente convenio, en caso de no desocupar totalmente el inmueble motivo de este convenio,

o de no darse de baja ante las autoridades correspondientes, EL OCUPANTE DERIVADO deberá cubrir al OCUPANTE ORIGINARIO, en concepto de pena convencional el equivalente en moneda nacional a la suma de \$ 10, 000 U.S.D (diez mil dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) como único pago por ocupación prolongada, hasta la desocupación total y entrega del inmueble motivo del presente convenio, así como de las bajas del giro comercial ante las autoridades correspondientes. Al igual que la liquidación de los empleados, siendo el OCUPANTE ORIGINARIO completamente ajeno a las responsabilidades adquiridas con el personal laboral de la fuente de trabajo del ocupante.

DECIMA SEGUNDA.- "EL OCUPANTE ORIGINARIO" permite a "EL OCUPANTE DERIVADO" y este a su vez acepta la ocupación del "LOCAL COMERCIAL" descrito en la declaración Primera de este contrato, dicha ocupación será por un lapso de DOS AÑOS, que, para los efectos de las contraprestaciones que deberán ser cubiertas a razón de la posesión empieza a contarse a partir del día PRIMERO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES hasta el 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, "EL OCUPANTE" Se obliga a entregar el "LOCAL COMERCIAL", en fecha PRIMERO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, en el mismo buen estado de uso y funcionamiento, con todas las mejoras y accesorios realizados por "EL OCUPANTE DERIVADO", a la entera satisfacción de "EL OCUPANTE ORIGINARIO".

DÉCIMA TERCERA.- Será causa de ejecución anticipada del presente convenio transaccional, con todas sus legales consecuencias, las siguientes:

- A).- La falta de pago de una sola de las mensualidades de los frutos civiles estipulados en este convenio.
- B).- En caso de darle al predio motivo del presente convenio, un uso distinto del convenido en este documento.
- C).- Por llevar a cabo construcciones nuevas en el inmueble objeto del presente convenio, sin autorización previa del propietario, otorgada por escrito.
- D).- Por dismantelar el ocupante parcial o totalmente cualquier instalación del inmueble.
- E).- Cuando "EL OCUPANTE DERIVADO", no permita u obstaculice al "PROPIETARIO", el uso, goce y disfrute de la planta alta
- F).- Por ceder o traspasar a terceras personas, los derechos de ocupación, sin la supervisión y ejecución de la abogada autorizada en este convenio.
- G).- Por permitir el manejo de sustancias prohibidas por la ley en el inmueble motivo de este convenio.

En general por cualquier violación, por parte de OCUPANTE DERIVADO a las obligaciones contraídas en las cláusulas contempladas en este convenio.

Para el caso de darse cualquiera de las causas establecidas en los incisos antes señalados, para la ejecución anticipada, dará motivo al OCUPANTE ORIGINARIO para exigir al OCUPANTE DERIVADO la entrega inmediata del inmueble de que se trata, dándose al efecto y en este momento, la autorización recíproca, tanto del

OCUPANTE DERIVADO como del OCUPANTE ORIGINARIO, para llevar a cabo la mencionada devolución.

DÉCIMA CUARTA.- EL OCUPANTE DERIVADO podrá dar por terminada de manera anticipada, el término pactado en este convenio, siempre y cuando comunique su determinación por escrito al OCUPANTE ORIGINARIO, con tres meses de anticipación.

DÉCIMA QUINTA.- Le es expresamente prohibido al OCUPANTE DERIVADO, tener en el predio motivo de este convenio, sustancias corrosivas, explosivas, peligrosas, inflamables o que estuvieran prohibidas por leyes y reglamentos, autorizando únicamente las propias para aseo y limpieza en general, por lo que se libera al OCUPANTE ORIGINARIO e incluso el propio inmueble por cualquier sanción que pudiera haber, al incurrir el OCUPANTE DERIVADO en la falta a lo establecido en esta cláusula.

DÉCIMA SEXTA.- Las partes en este convenio, se obligan en cuanto a cada uno de ellos concierne, al fiel y exacto cumplimiento de lo pactado en este convenio, y para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo, en caso de juicio, se someten de manera expresa a la jurisdicción de los juzgados competentes de esta localidad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, Quintana Roo, México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio.

DECIMA SEPTIMA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen con motivo del otorgamiento del presente convenio transaccional, así como de su ejecución, final o anticipada en caso de ser necesario, convienen las partes que son a cargo y por cuenta exclusiva del OCUPANTE DERIVADO.

Las partes contratantes declaran y aceptan que para la homologación del presente convenio, al que solicitan se le dé la fuerza legal de una sentencia consentida, se someten expresamente a su fiel cumplimiento y a pasar por ella en todos sus términos.

Y para debida constancia, se firma por triplicado el presente convenio transaccional de desocupación y entrega, en Playa del Carmen, Quintana Roo, a los 31 días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno.

OCUPANTE ORIGINARIO
JUAN CARLOS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

OCUPANTE DERIVADO
CARLOS ERNESTO SANCHEZ SUAREZ, en
su carácter de APODERADO GENERAL
PARA ADMINISTRAR BIENES