

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

Cuernavaca, Morelos a veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver de nueva cuenta los autos del Toca Civil número **177/2020-16**, formado con motivo del Recurso de **APELACIÓN**, interpuesto por la licenciada *********, en su carácter de Abogada Patrono de la persona moral denominada *********, contra la **Sentencia Definitiva del veintinueve de enero de dos mil veinte**, dentro del Juicio **EJECUTIVO CIVIL**, promovido por la Licenciada ********* en su carácter de Apoderada Legal de la referida persona moral, en el Expediente número **643/2019-2**; lo anterior en **CUMPLIMIENTO A LA EJECUTORIA DEL AMPARO DIRECTO NÚMERO 519/2020**, promovido por la quejosa y Apoderada Legal de la persona moral denominada *********, y;

R E S U L T A N D O:

1.- En el Juicio de origen con fecha **veintinueve de enero de dos mil veinte**, se emitió Sentencia Definitiva, cuyos puntos resolutivos establecen:

“(...) PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- Por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución, ha resultado improcedente la vía ejecutiva civil intentada por la parte actora

*****representada por *****en virtud de que sus pretensiones no se fundaron en título alguno que traiga aparejada ejecución.

TERCERO.- Se absuelve a la parte demandada *****de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor *****representada por *****.

CUARTO.- Se deja a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, de conformidad con lo expuesto por el tercer párrafo del artículo 618 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

QUINTO.- Se absuelve a la parte actora *****representada por *****al pago de gastos y costas generales (sic) en esta instancia, al haberle sido adversa la sentencia y por tratarse de un juicio ejecutivo.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE (...)”

2.- Inconforme contra la Sentencia definitiva dictada por la *A quo*, la licenciada *****en su carácter de **Apoderada Legal de la persona moral denominada *******, mediante escrito del **siete de febrero de dos mil veinte**, interpuso Recurso de **Apelación** en contra de la citada determinación, mismo que fue admitido en el efecto devolutivo el once de febrero de dos mil veinte.

Medio de impugnación que se substanció como corresponde, el **seis de octubre de dos mil veinte**, los Magistrados que integran la Sala Auxiliar del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Libre y Soberano de Morelos, resolvieron el **Toca Civil 177/2020-16**; sin embargo, la Abogada Patrono de la parte actora promovió Juicio de Amparo Directo contra la Sentencia emitida en Segunda Instancia, por lo que, se

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

formó el **AMPARO DIRECTO NÚMERO 519/2020**, radicado ante el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito, el cual mediante Ejecutoria de **veintiocho de junio de dos mil veintiuno**, la **JUSTICIA DE LA UNIÓN AMPARÓ Y PROTEGIÓ A LA QUEJOSA *******, por conducto de su Apoderada legal *****por lo que, en cumplimiento a la Ejecutoria de mérito este Cuerpo Colegiado procede a cumplir con la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Esta Sala Auxiliar, es competente para resolver el presente asunto, en los términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 27, 28, 31 y 32 de su reglamento, publicado en el Periódico Oficial **“Tierra y Libertad”** de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759.

SEGUNDO.- GÉNESIS DEL CASO

CONCRETO: Ahora bien, a efecto de tener una mejor comprensión del caso que nos ocupa, se cita como antecedentes los siguientes:

1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.-

Mediante escrito presentado el **veintisiete de agosto de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial, compareció la Licenciada ********* en su carácter de **Apoderada Legal de la persona moral denominada *******, acreditando su **personería en términos de la Escritura Pública número ******* otorgada ante la Fe del Licenciado ********* **Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal**, manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

No obstante lo anterior, en el caso concreto, resulta pertinente mencionar, que la parte actora asentó como **pretensiones** en su escrito inicial de demanda, las siguientes:

*“...a) El pago de la cantidad de ***** como suerte principal a que ascienden las cuotas de mantenimiento y conservación del Condominio denominado ***** ubicado en ***** , que la ***** , en su carácter de propietaria de la ***** ha omitido pagar durante el periodo comprendido del mes de abril del año dos mil doce hasta el mes de julio de dos mil diecinueve, a razón de ***** mensuales, como consta en el estado de liquidación de adeudos de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve y se sustenta en los recibos, así*

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.
TOCA CIVIL: 177/2020-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.
RECURSO: APELACIÓN.
MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

como en las actas de asamblea anual de condómino en las que se acordó el pago de las cuotas que ahora se reclaman, que sirven como base de la acción.

*b) El pago de la cantidad de *****por concepto de intereses moratorios causados desde el mes de abril de dos mil doce hasta el mes de julio del año dos mil diecinueve, que resulta de multiplicar la Tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) a veintiocho días, multiplicada por cuatro veces, establecida en el artículo 7.2 y 7.2.1 del Reglamento de Condóminos del Condominio denominado *****en el relación con el artículo 41 párrafo primero de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, cantidad que se desprende del estado de liquidación de adeudos de fecha veintiuno de agosto del año dos mil diecinueve, que se acompaña a esta demanda como base de la acción.*

*c) El pago de los daños y perjuicios que el incumplimiento en el pago de cuotas ha ocasionado al Condominio denominado *****la demandada, los cuales serán cuantificados en liquidación de Sentencia y que se sustentan en lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, los cuales se derivan de la necesidad generada al Condominio para contraer deuda para poder pagar el mantenimiento y demás servicios a cargo de la administradora, obligándole a pagar intereses por los préstamos, lo que incrementa la deuda.*

d) El pago de gastos y costas que se originen por el presente Juicio al que ha dado lugar la parte demandada al incumplir las obligaciones que contienen las normas jurídicas y administrativas que aquí se invocan...”.

2. PREVENCIÓN A LA DEMANDA.-

Mediante auto del **treinta de agosto de dos mil diecinueve**, se previno la demanda a efecto de que aclarara la fecha respecto de la cuota de mantenimiento

relativa al Acta de Asamblea protocolizada en la Escritura Pública número *****, ya que asentó que se presentaba las cuotas de mantenimiento vigentes, a fin de que sean recabadas en el año dos mil dieciséis, presentando para ello la tabla correspondiente.

Asimismo, se le requirió a la actora de referencia, para que exhibiera el estado de liquidación de adeudos firmado por el Administrador en términos de lo que establece el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio del Inmuebles de la propia Entidad, toda vez que el exhibido fue suscrito por la Directora y no por la Administradora.

3. RADICACIÓN DEL JUICIO.- Mediante auto del **doce de septiembre de dos mil diecinueve**, una vez subsanada la prevención del Escrito inicial de demanda, ordenada por auto del **treinta de agosto de la referida anualidad**; se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a la parte demandada, por el plazo de **DIEZ DÍAS**, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de la Jurisdicción del Órgano Jurisdiccional Primigenio, para oír y recibir notificaciones; apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

4. EMPLAZAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA.- Con fecha dieciocho de septiembre de

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

dos mil diecinueve, fue emplazado a Juicio mediante cédula de notificación personal.

5. ACTITUD PROCESAL DE LA PARTE DEMANDADA.- Mediante auto de **siete de octubre de dos mil diecinueve**, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra, y, se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de **tres días**, a efecto de que manifestará lo que a su derecho correspondía.

6. DESAHOGO DE LA VISTA DADA A LA PARTE ACTORA.- El **quince de octubre de dos mil diecinueve**, se tuvo por desahoga la vista que se le ordenó dar a la parte actora, en términos del auto del siete de octubre de la referida anualidad.

7. REGULARIZACIÓN DE LA VÍA DEL JUICIO.- Mediante auto del **quince de octubre de dos mil diecinueve**, la Titular de los autos regularizó el procedimiento del caso concreto, en términos de lo que establece la fracción V del artículo 17 del Código Procesal Civil del Estado, precisando que por auto de radicación del **doce de septiembre de dos mil diecinueve**, se admitió el presente Juicio en la vía **Ordinaria Civil**, siendo esto incorrecto, por lo que, aclaró que la vía correcta en que se tramita el Juicio materia de estudio es la **vía Ejecutiva Civil**.

Asimismo, se ordenó abrir el Juicio a prueba por el plazo de **quince días**, en términos de lo que dispone el artículo 618 del Código Procesal Civil del Estado.

8. ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto del **veinticinco de octubre de dos mil diecinueve**, se admitieron las Pruebas ofertadas por la parte actora, consistentes en:

I. LA CONFESIONAL a cargo de la parte demandada *****, señalándose las **OCHO HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL OCHO DE ENERO DE DOS MIL VEINTE**.

II. LA DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la parte demandada *****.

III. Las Documentales Públicas y Privadas exhibidas en el escrito inicia de demanda, así como en el escrito número *****.

V. La Presuncional en su doble aspecto legal y humana e Instrumental de Actuaciones, respectivamente.

Por otra parte, en relación al caudal probatorio de la parte demandada, mediante auto del **once de noviembre de dos mil diecinueve**, se admitieron las siguientes probanzas:

a) La **Confesional a cargo de la parte actora *******, por conducto de quien **legalmente lo represente o tenga facultades para absolver posiciones**, señalándose para su desahogo las **OCHO HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL OCHO DE ENERO DE DOS MIL VEINTE**.

b) La **Declaración de Parte a cargo de la parte actora *******, por conducto de quien **legalmente lo represente o tenga facultades para absolver posiciones**.

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

c) **La Prueba Presuncional en su doble aspecto legal y humana y la Instrumental de Actuaciones.**

9. DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS, ETAPA DE ALEGATOS y TURNO PARA RESOLVER.- En diligencia del **ocho de enero de dos mil veinte**, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se desahogaron las probanzas ofrecidas por las partes, destacándose que la parte demandada *********, se le declaró confesa en términos del artículo 426 fracción I del Código Procesal Civil del Estado.

Consecuencia de lo antes mencionado, la Apoderada Legal de la parte actora, **se desistió a su más entero perjuicio de la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la demandada de referencia.**

Luego, se procedió al desahogó de las Pruebas **Confesional y Declaración de Parte a cargo de la parte actora, por conducto de quien legalmente le represente**; por lo que al no existir prueba pendiente para desahogar, se desahogó la etapa de alegatos, por último, con fecha **veintinueve de enero de dos mil veinte, se dictó Sentencia Definitiva en el caso concreto.**

10.- Por otra parte, la abogada patrono de la parte actora, mediante escrito registrado con el número 914, interpuso Recurso de **Apelación** contra la

Sentencia Definitiva del **veintinueve de enero de dos mil veinte**.

TERCERO. EXHIBICIÓN DE AGRAVIOS DE LA PARTE RECURRENTE EN APELACIÓN.

Mediante escrito recepcionado en la Oficialía de Partes de este Órgano Colegiado en fecha **veintiocho de febrero de dos mil veinte**, registrado con número de folio *********; la apelante Licenciada *********, en su carácter de Abogado Patrono de la parte actora, compareció formulando sus agravios, mismos que obran de las hojas **cinco** a la **doce** del presente Toca, se duele de lo siguiente:

a) Qué, alega el inconforme le irroga agravio la Sentencia combatida, ya que a su juicio la *A quo* se abstuvo de realizar el correcto estudio individual y adminiculado de todas las pruebas documentales aportadas en el Juicio.

a.1) Qué, alega el disconforme que la Sentencia combatida le irroga agravio en razón de que adolece de los principios de precisión, congruencia y exhaustividad que establecen los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado.

b) Qué, le irroga agravio la Sentencia combatida en razón que el inconforme a su juicio considera que contraviene con lo dispuesto en los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado, ya que la *A quo*, se abstuvo de realizar el correcto estudio de todo el caudal probatorio desahogado en el caso concreto.

b.1) Qué le irroga agravio al disconforme la Sentencia combatida, en razón que la Juzgadora primaria declaró improcedente la acción planteada por la parte actora, ya

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

que afirmó que no existe prueba alguna que acredite que ***** de la persona moral *****, por lo que carece de facultades para firmar el estado de liquidación de adeudos e intereses moratorios, respecto del pago de cuotas de mantenimiento, y como consecuencia declaró la improcedencia de la acción planteada.

b.2) Que a juicio del inconforme la *A quo*, dejó de realizar el estudio de la personalidad de ***** y, por ello afirma que no es la Administradora, lo cual es cierto; sin embargo, no le quita la calidad de representante legal de la persona moral ***** que a su vez si es la Administradora del condominio.

C) Qué le irroga agravio al inconforme la Sentencia combatida, en razón de que la *A quo*, al haber declarado improcedente la acción promovida por la parte actora en el caso concreto, alegando la Juzgadora primaria que no se fundó en título alguno que traiga aparejada ejecución, ello debido al estudio que realizó consideró que no se acreditó que ***** sea la Administradora de la persona moral denominada *****.

C.1) Qué le irroga agravio la Sentencia combatida en razón de que la *A quo*, alegó que no se exhibió el Acta de Asamblea en la que se haya determinado el cargo a favor de ***** , como Administradora de la ***** , sin tomar en consideración que lo que se debe de acreditar en autos es que ésta moral es la Administradora del Condominio, lo que de acuerdo con el contenido de la Sentencia ya está probado.

C.2) Qué alega el disconforme que en el caso concreto, está acreditada la personalidad de la persona moral administradora así como las funciones que

implica el cargo de Directora General de la misma, mediante la exhibición del Instrumento Notarial *****sin ser necesaria la exhibición de más documentos que acrediten que ***** como Administradora, ello en razón de su cargo de Directora General, la administración y por lo tanto la suscripción de los recibos de pago son una de entre tantas funciones.

C.3) Qué considera el inconforme, que en el caso concreto se acreditó la acción, al haberse exhibido la documentación que le brindan facultades tanto a la persona moral ***** . como a ***** para cobrar las cuotas mediante la Vía Ejecutiva Civil.

CUARTO. CUMPLIMIENTO A LA EJECUTORIA.- En cumplimiento a la Ejecutoria del Juicio de Amparo Directo 519/2020 dictada en sesión del VEINTIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO, por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito, ordenó:

“(...)a) Deje insubsistente la sentencia recurrida y,

b) Dicte otra en la que, al estudiar la legitimación procesal de la parte actora prescinda de considerar que carece de legitimación en la causa. Hecho lo anterior, resuelva lo que en derecho estime procedente(...).”

Por lo que, en primer término y a efecto de dar cumplimiento la Ejecutoria respectiva, cabe señalar mediante auto del catorce de julio de dos mil veintiuno, **se dejó insubsistente la Resolución de fecha SEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE**, dictada por la Sala Auxiliar del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y, en consecuencia, se emitirá una nueva

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.
TOCA CIVIL: 177/2020-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.
RECURSO: APELACIÓN.
MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

resolución cumpliendo con los lineamientos ordenados por la Autoridad Federal.

Bajo ese orden de ideas, el considerando medular de la Ejecutoria a cumplimentar, lo es el considerando **SÉPTIMO**, que en la parte que aquí nos interesa expresa:

*“(…)SÉPTIMO. ESTUDIO DEL CONCEPTO DE VIOLACIÓN. En una porción de su único concepto de violación, la parte quejosa aduce, esencialmente, que la autoridad responsable dejó de observar que su representada no refiere en la demanda que actúa a nombre propio o por derecho propio, aunado a que todas las pruebas documentales exhibidas demuestran que los *****, designaron y han ratificado como administradora del Condominio a la *****, asimismo, afirma que exhibió los documentos consistentes en actas de asamblea, recibos pendientes de pago, contrato de compraventa, reglamento del condominio, entre otras, con las que, señala, se demuestra que no demandó a nombre propio, sino en representación del condominio y los propios condóminos.*

*Los sintetizados motivos de disenso devienen esencialmente **fundados**. (...)*

*Por tanto, es inconcuso que la parte quejosa se encuentra legitimada para promover el juicio de origen, al ser apoderada legal de la persona moral denominada *****, administradora del condominio *****sin que de la demanda natural se advierta, contrario a lo considerado por la Sala responsable, que la accionante hubiera actuado a nombre propio, pues de la demanda y las documentales que exhibió con ella, se desprende que demandó en representación del condominio ******

*“(…) Bajo ese contexto, al resultar **esencialmente fundados** los conceptos de violación hechos valer por la peticionaria del*

amparo, lo procedente es, en resarcimiento de sus derechos, otorgar la protección constitucional solicitada para efecto de que la autoridad responsable:

a) Deje insubsistente la sentencia reclamada y,

b) Dicte otra en la que, al estudiar la legitimación procesal de la parte actora, prescinda de considerar que carece de legitimación en la causa. Hecho lo anterior, resuelva lo que en derecho estime procedente. (...).”

4.1. ESTUDIO DE FONDO DE LOS AGRAVIOS.- En el caso concreto, los agravios ya quedaron asentados en el Tercer considerando de esta resolución, los cuales en obvio de innecesarias transcripciones se invoca su contenido como si a la letra se insertasen, atendiendo el principio de economía procesal.

Ahora bien, en el caso a estudio, se destaca que es aplicable al fondo del Juicio controvertido, lo que disponen los artículos 607 y 608 del Código Procesal Civil del Estado, que establecen:

“ARTÍCULO 607.- Procedencia del juicio ejecutivo. Para que proceda el procedimiento ejecutivo se requieren las siguientes condiciones: I.- Que se trate de pretensión de condena que tenga por objeto exigir una suma de dinero, o la entrega de bienes ciertos y determinados;

II.- Que la pretensión se funde en título que traiga aparejada ejecución; y,

III.- Que el adeudo sea líquido y exigible.

ARTÍCULO 608.- Juicios que necesitan un título que traiga aparejada ejecución. Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución. Traen aparejada ejecución:

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

I.- Los documentos públicos originales y el primer testimonio de las escrituras públicas o los ulteriores expedidos con arreglo a Derecho;

II.- Cualquier documento privado después de reconocido por quien lo hizo o lo mandó extender; bastando con que se reconozca la firma por su autor o por su representante con facultades para ello, aun cuando se niegue la deuda;

III.- Los documentos privados auténticos, por tener la certeza de las firmas certificadas o autorizadas por fedatarios competentes;

IV.- Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el Juez, ya sea de las partes entre sí o terceros que se hubieren obligado como fiadores, depositarios o en cualquiera otra forma, la ejecución procederá aun cuando el convenio no se haya celebrado ante el juzgado a quien se pide;

V.- La confesión de deuda hecha ante Juez competente por el deudor o por su representante facultado para ello; VI.- Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de corredor público;

VII.- Las facturas, cuentas corrientes o cualesquiera otro contrato o comprobantes mercantiles firmados y reconocidos judicialmente como auténticos por el deudor;

VIII.- El juicio uniforme de contadores si las partes ante el Juez o por escritura pública o por escrito privado reconocido judicialmente, se hubieren sujetado a él expresamente o lo hubieren aprobado; y,

IX.- Los demás documentos a los que las Leyes dieren el carácter de títulos ejecutivos. Si el título ejecutivo está redactado en idioma extranjero, la traducción que se presente se cotejará previamente por el perito traductor que el Juez designe.”

Así como también, es aplicable al caso concreto, lo que dispone el artículo 41 de la Ley Sobre el

Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, que establece:

“ARTICULO 41.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente causarán intereses al tipo legal o al que fijen el reglamento del condominio o el acuerdo de asamblea que decreta la cuota.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento de condominio, en su caso, en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos. Esta acción sólo podrá ejercitarla cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El reglamento de condominio podrá establecer que cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuya el importe del adeudo causado y los que se sigan causando, entre los restantes condóminos, en proporción a su respectivo indiviso, a efecto de que se cuente con los recursos necesarios para los gastos del condominio. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

El reglamento de condominio podrá establecer que cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuya el importe del adeudo causado y los que se sigan causando, entre los restantes condóminos, en proporción a su respectivo indiviso, a efecto de que se cuente con los recursos necesarios para los gastos del condominio. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses en la parte proporcional que les corresponda.”

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.
TOCA CIVIL: 177/2020-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.
RECURSO: APELACIÓN.
MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

También, es aplicable lo que dispone el reglamento de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, en sus artículos 16 fracción V, 17 y 20 fracción V, que establecen:

“Artículo 16. Son cargas comunes de los condóminos u ocupantes: (...) VI. La cuota para el fondo de reserva.

Artículo 17. El condómino u ocupante que no cumpla cualquiera de las obligaciones a cargo suyo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

Artículo 20. Además de las facultades y obligaciones conferidas al administrador en el artículo 27 de la Ley, le corresponde: (...) V. Llevar un registro de los condóminos u ocupantes que adeuden saldos por concepto de las cuotas a que refiere la Ley o el presente Reglamento;”.

Analizadas las constancias de autos, en relación con los motivos de inconformidad que hace valer la apelante, Licenciada ***** , en su carácter de Abogada Patrono de la persona moral denominada ***** , se arriba a la convicción que los mismos resultan ser **FUNDADOS** y como consecuencia debe **REVOCARSE la Sentencia combatida**, procediendo a su estudio de forma conjunta por tener relación directa, lo que se realiza en los términos siguientes:

4.2. ANÁLISIS DE LA VÍA EN EL PRESENTE JUICIO.- Previo al estudio del fondo del asunto, se considera indispensable analizar, si la **Vía Ejecutiva Civil** elegida por el actor es la correcta, lo anterior se toma en consideración ya que el presupuesto procesal de la Vía no es factible de ser consentido por las partes, por lo que es obligatorio su examen, previo al estudio de fondo de las cuestiones planteadas.

Lo anterior encuentra fundamento en las jurisprudencias de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicadas, la primera, en la página 576, tomo XXI, abril, y la segunda, en la página 107, tomo XXII, agosto, ambas de la novena época del aludido Semanario, que en su orden prescriben:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio*

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.
TOCA CIVIL: 177/2020-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.
RECURSO: APELACIÓN.
MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente. Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.”

En el caso concreto, la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada legal de la parte actora ***** , plantea su demanda en contra de ***** , en la **VÍA EJECUTIVA CIVIL**.

Al respecto, los artículos 607 y 608 del Código Procesal Civil del Estado, disponen que, para la procedencia de la **Vía Ejecutiva Civil**, se requiere que la pretensión se funde en título que traiga aparejada ejecución, pudiendo ser uno de estos títulos los documentos a los que las Leyes dieran el carácter de títulos ejecutivos.

Así, el artículo 41¹ de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, precepto del que se advierte que el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento de Condominio, tendrá aparejada ejecución en la Vía Ejecutiva Civil, si va suscrito por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento de condominio, en su caso, en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos.

Al estimar que dicho estado de liquidación es idóneo para satisfacer las exigencias jurídicas de los Títulos Ejecutivos, de consignar un crédito cierto, líquido y exigible; pues el primero queda satisfecho con la copia

¹ "...Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente causarán intereses al tipo legal o al que fijen el reglamento del condominio o el acuerdo de asamblea que decrete la cuota. Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento de condominio, en su caso, en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos. Esta acción sólo podrá ejercitarse cuando existan tres recibos pendientes de pago. El reglamento de condominio podrá establecer que cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuya el importe del adeudo causado y los que se sigan causando, entre los restantes condóminos, en proporción a su respectivo indiviso, a efecto de que se cuente con los recursos necesarios para los gastos del condominio. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses en la parte proporcional que les corresponda...".

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

certificada del reglamento o de la Asamblea General, donde se hayan establecido las obligaciones pecuniarias de los condóminos, su monto, temporalidad y forma de cumplimiento.

El segundo se acredita con el estado de liquidación, donde se precisa cuáles son las obligaciones concretas incumplidas, y la suma aritmética en dinero a que ascienden, y el último deriva del mismo documento que el primero, porque su contenido revelará el vencimiento del plazo y, en su caso, la actualización de la condición, por lo que el deudor ya no puede rehusar el pago.

Y, en cuanto a los recibos de las sumas pendientes de cobro son una simple consecuencia de las obligaciones de todo acreedor, de extender tales comprobantes contra la entrega del pago de una suma de dinero, por lo que, no son aptos ni necesarios para la satisfacción de ninguno de los elementos del título ejecutivo.

En la especie, la Apoderada Legal de la parte actora anexó a su demanda el Estado de Liquidación de Adeudos e Intereses Moratorios Estipulados en el Reglamento de Condóminos, de fechas veintiuno de agosto y seis de septiembre ambos del dos mil diecinueve, suscrito por *****y ***** , en su calidad de Presidente del Comité de Vigilancia *****y

Administradora del Condominio *****correspondiente a las cuotas condominales de la ***** , por la cantidad de *******por concepto de suerte principal correspondiente al periodo del trece de abril de dos mil doce al quince de julio de dos mil diecinueve**, por concepto de cuotas de mantenimiento mensuales a razón de ***** del bien inmueble aludido en líneas anteriores.

Bajo esa tesitura, resulta pertinente mencionar que la parte actora en el Juicio en estudio, exhibió copia certificada de lo siguiente:

1.- De la Escritura pública número *****de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, del Protocolo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración conferido por la *****IL, a favor de la Licenciada *****.

2.- Escritura Pública ***** , de fecha tres de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, relativa a la Constitución del Régimen de *****

3.- Reglamento de Condóminos de la ***** . de fecha **quince de septiembre de dos mil nueve** y, del Contrato Privado de Compraventa de fecha **quince de septiembre de dos mil nueve**, celebrado por la empresa ***** , en su calidad de **VENDEDORA** y la

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

ciudadana *****, en su calidad de **COMPRADORA**,
respecto de la *****

4. Escritura Pública *****de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, expedida por el Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, relativa a la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de la Asociación de Condóminos denominado *****a solicitud de *****en calidad de Delegada Especial, en cuyo punto número Cuatro del Orden del Día, se estableció la cantidad de *****por concepto de cuota condominal mensual correspondiente a la unidad *****.

5. Acta de Asamblea General, Anual Ordinaria de Condóminos *****, de fecha veintiséis de enero de dos mil doce.

6. Escritura Pública número *****, expedida por el Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, en cuyo punto número Cuatro del Orden del Día, se estableció la cantidad de *****por concepto de cuota condominal mensual correspondiente a la unidad *****.

7. Acta de Asamblea General, Anual Ordinaria de Condóminos *****, de fecha veinticuatro de enero de dos mil trece.

8. Escritura Pública *****de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, expedida por el Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, relativa a la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de la Asociación de Condóminos denominado *****a solicitud de *****; en cuyo punto número Cuatro del Orden del Día, se estableció la cantidad de *****, por concepto de cuota condominal mensual correspondiente a la unidad *****.

9. Acta de Asamblea General, Anual Ordinaria de Condóminos *****, de fecha treinta de enero de dos mil catorce.

10. Escritura Pública *****de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, expedida por el Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, relativa a la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de la Asociación de Condóminos denominada *****a solicitud de *****en su carácter de Delegada Especial; en cuyo punto número Cuatro del Orden del Día, se estableció la cantidad de *****por concepto de cuota condominal mensual correspondiente a la unidad *****.

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

11. Acta de Asamblea General, Anual Ordinaria de Condóminos ***** , de fecha diez de febrero de dos mil quince.

12. Escritura Pública ***** de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, expedida por el Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, relativa a la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de la Asociación de Condóminos denominada ***** a solicitud de ***** en su carácter de Delegada Especial; en cuyo punto número Cinco del Orden del Día, se estableció la cantidad de ***** , por concepto de cuota condominal mensual correspondiente a la unidad ***** .

13. Acta de Asamblea General, Anual Ordinaria de Condóminos ***** , de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciséis.

14. Acta de Asamblea General, Anual Ordinaria de Condóminos ***** , de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete.

15. Acta de Asamblea General, Anual Ordinaria de Condóminos de ***** , de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho.

16. Acta de Asamblea General, Anual Ordinaria de Condóminos del *****, de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve.

17. Oficio de Entrega de fecha quince de septiembre de dos mil nueve, expedido por *****. a nombre de *****, respecto de la *******(CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS)**.

Documentos públicos y privados que una vez analizados, se advierte que reúnen las condiciones que exige el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, por lo tanto, la **Vía Ejecutiva Civil resulta procedente**, por razón de que los estados de adeudo contienen las firmas de la Administradora y/o Directora General de la Asociación de Condóminos *****. y por el Presidente del Comité de Vigilancia *****, respectivamente, asimismo, se anexaron las protocolizaciones de las Actas de Asamblea relativas, donde se estipularon las obligaciones pecuniarias a cargo de los condóminos y las fechas para su cumplimiento, y, los recibos pendientes de pago.

Así también, se desprende que la demandada *****, adquirió la *****el día **quince de septiembre de dos mil nueve**, encontrándose ya bajo el régimen de condominio de acuerdo a la cláusula primera del contrato de compraventa de esa fecha ya

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

descrito en relación con el Acta Constitutiva del condominio actor, por tanto se encuentra en la hipótesis del artículo 39 de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles del Estado de Morelos, que establece: *“Cada condómino debe contribuir en proporción del indiviso que corresponda a su unidad condominial, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos a que se refiere la fracción VII, del artículo 27 de esta Ley.”*

Ilustra en el caso, la Tesis aislada I.4o.C.24 C, que obra en la página 514 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VIII, Noviembre de 1998, que enseguida se transcribe:

“CONDOMINIOS. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA VÍA EJECUTIVA. *De una interpretación armónica y sistemática del artículo 37 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, puede establecerse que para la procedencia de la vía ejecutiva civil es menester exhibir el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional; los recibos pendientes de pago y la copia certificada de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva; el primer documento y el último deben estar suscritos tanto por el administrador como por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya en el condominio correspondiente; y por lo que toca a los recibos pendientes de pago a que se refiere el artículo citado, éstos deben ir suscritos únicamente por el administrador del condominio respectivo; esto, en razón de la*

facultad que dicho funcionario tiene y que está prevista por la fracción X del numeral 31 del mismo ordenamiento legal”.

4.2. LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES.

En el caso concreto, conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil Estatal, se procede al estudio de la legitimación de ambas partes, en este sentido el ordinal 179 del código en mención establece: *“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”*; así *“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley le concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercida [...]”* conforme al artículo 191 del ordenamiento legal en cita; lo anterior implica, la justificación del interés jurídico de la actora para poner en movimiento al Órgano Jurisdiccional a través del ejercicio de ésta acción y del demandado para oponer sus defensas y excepciones.

En la especie, la Licenciada *****acreditó su personalidad como Apoderada Legal de la parte actora en términos de la Escritura pública número *****, Libro *****, de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, del Protocolo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que le fue conferido por la *****.

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

Ahora bien, para acreditar su legitimación activa, la parte actora adjuntó a su demanda copia certificada de la Escritura Pública número *****, de fecha tres de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene la ***** edificado sobre el bien inmueble ubicado en *****.

También, exhibió copia certificada de la Escritura Pública Número *****), de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete; Escritura Pública Número ***** de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea del veinticuatro de enero de dos mil trece; Escritura Pública Número ***** de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea del treinta de enero de dos mil catorce; Escritura Pública Número ***** de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea del veinticuatro de enero de dos mil trece; Escritura Pública Número *****), de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea del diez de febrero de dos mil quince; Escritura Pública Número *****), de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea del veintinueve de enero de dos mil dieciséis, todas del

protocolo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ***** , y de su punto Quinto del Orden del Día, se desprende que ***** y ***** , son la Directora General y Comisario del Comité de Vigilancia del Condominio, respectivamente; los Estados de Liquidación de Adeudos e Intereses Moratorios Estipulados en el Reglamento de Condóminos, de fechas veintiuno de agosto y seis de septiembre del año dos mil diecinueve, suscrito por la ciudadana ***** , y el Arquitecto ***** , en su calidad de Administradora General y por el Comisario del Comité de Vigilancia y Contadora General, de la ***** , correspondiente a las cuotas condominales de la Bodega ***** , a nombre de ***** , por la cantidad de ***** por concepto de suerte principal correspondiente a ochenta y ocho cuotas de mantenimiento mensuales a razón de ***** **comprendidas del mes de abril de dos mil doce al mes de julio de dos mil diecinueve.**

Y, **ochenta y ocho recibos**, numerados del **1001** al **1088**, correspondientes a cada uno de los meses aludidos en líneas anteriores, consecutivos, cada uno por la cantidad de ***** por concepto de cuotas de mantenimiento del bien inmueble inmerso al caso concreto, suscritos por la Administradora de la Asociación actora ***** , a nombre de ***** ; Contrato Privado de Compraventa de fecha **quince de septiembre de dos mil nueve, celebrado por la empresa ***** , en su calidad de VENDEDORA y la**

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

ciudadana *****, **en su calidad de COMPRADORA**,
respecto de la ***** , bajo el régimen de condominio
***** .

Dichas documentales valoradas en términos de lo que disponen los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil de la propia entidad, son aptos y suficientes para tener por acreditada la legitimación activa de la parte actora para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, así como la pasiva de la demandada ***** , para oponer defensas y excepciones, ***** , ya que de acuerdo con la cláusula primera del referido Contrato de Compraventa en relación con el Acta Constitutiva del condominio actor, se advierte que esta se encuentra en la hipótesis del artículo 39 de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles del Estado de Morelos, que establece: **“Cada condómino debe contribuir en proporción del indiviso que corresponda a su unidad condominial, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos a que se refiere la fracción VII, del artículo 27 de esta Ley.”**

Sirven de apoyo a todo lo anterior las siguientes Tesis Jurisprudenciales:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a

juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, página: 350. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279.

4.3 ESTUDIO DE FONDO DEL CASO

CONCRETO. En la especie, la licenciada ***** en su calidad de Apoderada Legal de la *****, compareció demandando en la vía Ejecutiva Civil, de la ciudadana *****, las prestaciones asentadas en su escrito inicial de demanda y las cuales ya fueron transcrita en el Considerando Segundo de esta resolución, por lo que, en obvio de repeticiones innecesarias se invoca su contenido como si a la letra se insertasen, atendiendo el principio de economía procesal.

Sentado lo anterior, es oportuno mencionar que la parte demandada *****, en su escrito de contestación de la demanda entablada en su contra, hizo valer las excepciones **relativas a la improcedencia de**

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

la vía, falta de legitimidad y la prescripción negativa para realizar el cobro de las cuotas mantenimiento de los años dos mil doce al dos mil catorce.

Para acreditar dicha argumentación, la parte demandada ofreció las siguientes pruebas:

a) Documentales Privadas consistentes en la Protocolización de las Actas de Asamblea marcadas con los números ***** Actas de Asamblea de fechas treinta de enero de dos mil diecisiete, veintinueve de enero de dos mil dieciocho y veintinueve de enero de dos mil diecinueve, respectivamente, las cuales tienen pleno valor probatorio.

b) Documental Pública consistente en la Escritura Pública del trece de noviembre de dos mil novecientos noventa y nueve, con el número *****, del Protocolo del Notario Público Número 1 de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, la cual tiene pleno valor probatorio.

c) Documental Privada consistente en estado de liquidación de adeudos e interés del veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, la cual tiene pleno valor probatorio.

d) Documental Privada consistente en copia certificada del Reglamento de Condóminos de la ***** la cual tiene pleno valor probatorio.

e) Documental Privada consistente en ochenta y ocho recibos de pago, que fueron exhibidos por la parte actora, los cuales tienen pleno valor probatorio.

f) La Confesional a cargo de la parte actora ***** , por conducto de su Apoderada Legal ***** desahogada en la Audiencia de pruebas y alegatos del **ocho de enero de dos mil veinte**, de la que se desprende que la absolvente reconoció como hechos propios los siguientes: *“Que si es cierto, que la naturaleza jurídica de la persona moral denominada ***** corresponde a una Asociación Civil; que ***** es única y exclusiva Directora General de la Asociación Civil denominada ***** que las Actas de Asamblea contenidas en las Escrituras Públicas ***** y Acta de Asamblea General anual del treinta de enero de dos mil diecisiete, Acta de Asamblea del veintinueve de enero de dos mil dieciocho y Acta de Asamblea General anual del veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se aprobó un interés moratorio a razón de tasa Interbancaria de Equilibrio (TIIE) por cuatro puntos, la cual opera a partir del cuarto mes de mora;* medio de Prueba que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado.

Analizadas dichas pruebas conforme a las reglas de la lógica, máximas de la experiencia y sana crítica, en los términos en que se encuentra constreñida este Cuerpo Colegiado, concluye que el **argumento de defensa de la parte demandada relativo a la**

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

excepción de improcedencia de la vía resulta improcedente, por las razones y fundamentos expuestos en el acápite del estudio de la vía de este fallo, el cual se tiene por inserto a la letra aquí, en obvio de repeticiones inútiles.

Luego, respecto al argumento de la **excepción relativa a la falta de legitimidad de la actora, resulta infundado**, ello atendiendo los razonamientos lógico jurídicos realizados en el estudio de la legitimación de las partes, los cuales se invocan como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, atendiendo al principio de economía procesal.

Por otra parte, respecto al argumento de la excepción de **prescripción negativa** de las cuotas de mantenimiento del **uno de abril de dos mil doce al uno de julio de dos mil diecinueve**, se advierte parcialmente procedente por lo siguiente:

En el particular, resulta pertinente mencionar lo que establece el artículo 1248 fracción II del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, las obligaciones como es el caso de pago de cuotas condominales, **prescriben en el término de cinco años**:

“ARTÍCULO 1248.- ACTOS DERECHOS SUJETOS A TERMINO DE CINCO AÑOS PARA PRESCRIBIR. Prescriben en cinco años y, por consiguiente se extinguen:

I.- (...)

II.- Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento quedarán prescritas contados desde el vencimiento de cada una ellas, ya se haga el cobro en virtud de pretensión real o personal; (...)”.

En este sentido, los Tribunales Federales han ilustrado el tema, confirmando lo referido en líneas que nos anteceden, en la Tesis I.3o.C.647 C, consultable en la página 725 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, Noviembre de 2007, que enseguida se inserta a la letra:

“CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DERIVADAS DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, SON PRESTACIONES PERIÓDICAS SOBRE LAS QUE OPERA LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. La prescripción negativa es un medio de liberarse de obligaciones, que opera por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley, como se desprende de la interpretación sistemática de los artículos 1135, 1136 y 1158 del Código Civil para el Distrito Federal. Entre los plazos extintivos de obligaciones legalmente previstos se encuentra el establecido en el artículo 1162 del mismo Código Civil, que rige para **las prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, y es de cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas.** La obligación periódica se caracteriza porque la fuente de producción no se va agotando con dichas prestaciones, es decir no se extingue paulatinamente la obligación de donde deriva la obligación de realizar pagos parciales, mientras subsista la fuente de la obligación, se trata de pagos que surgen con el transcurso del tiempo y exista ese tiempo para su pago, derivado de la ley o de la voluntad de las partes, es decir la prestación periódica se produce día a día y tiene una temporalidad para el pago, mientras el contrato o el origen de la obligación del cual deriva permanece en vigor. Por tanto, cuando se trata de las cuotas para cubrir el fondo de administración y mantenimiento que cada condómino o en

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.
TOCA CIVIL: 177/2020-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.
RECURSO: APELACIÓN.
MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

general los habitantes del condominio deben pagar, conforme al artículo 56, fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por ser una obligación que se genera por el hecho del condominio, la misma no se extingue mientras exista ese régimen de propiedad; pero dado que su pago tiene una temporalidad que la vuelve periódica, a cada una les resulta aplicable el plazo especial de prescripción previsto en el precepto invocado.”

Entonces, al realizar el computo en términos del artículo 1255² del Código Civil del Estado, estipula que **la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento**, en relación con el diverso numeral 358³ del Código Procesal Civil, que regula como efecto de la presentación de la demanda la interrupción de la prescripción, tenemos que la demanda se presentó el día **veintisiete de agosto de dos mil diecinueve**, luego entonces, las cuotas condominales reclamadas por la parte actora del **día trece de abril del dos mil doce al día quince de diciembre de dos mil quince, han prescrito**.

En consecuencia, los recibos de depósito que la demandada exhibió como prueba carecen de

². ARTICULO 1255.- COMPUTO DE LA PRESCRIPCION. El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la Ley expresamente. Los meses se regularán con el número de días que les corresponda. Cuando la prescripción se cuenta por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro. El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea, pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo. Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere hábil.

³ ARTICULO 358.- Efectos de la presentación de la demanda. Los efectos de la presentación y admisión de la demanda son: interrumpir la prescripción de la pretensión, si no lo está por otros medios legales; señalar el principio de la instancia; y, determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo

trascendencia en lo absoluto, ya que se refieren a pagos de obligaciones extintas negativamente.

Por otra parte, no pasa inadvertido para este Cuerpo Colegiado, que en Audiencia de desahogo de Pruebas y Alegatos celebrada el **ocho de enero de dos mil veinte**, la parte demandada *********, al no haber comparecido sin causa justificada al desahogo de la Prueba Confesional a su cargo, en términos de lo que dispone el artículo 426 fracción I del Código Procesal Civil del Estado, **se le declaró confesa del pliego de posiciones que se calificó de legal**, las cuales fueron del tenor siguiente:

*“(...) Qué, la absolvente es propietaria de la *****”; que desde el quince de septiembre del año dos mil nueve, tiene la posesión de la *****” está sujeta al régimen de condominio; que cuando adquirió la ***** localizada en el interior del condominio ***** se obligó a firmar parte del condominio ***** como lo establecen las Cláusulas Séptima, Octava y Décima Primera del Contrato de Compraventa; que conoce el Reglamento de Condóminos de *****; Que en su carácter de condominal está a contribuir con los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como la constitución de los fondos de mantenimiento, administración, de reserva y demás cuotas establecidas en el Reglamento de Condóminos de *****; qué la demandada tiene la obligación de pagar cuotas para el mantenimiento, administración, de reserva y demás cuotas establecidas en el Reglamento de Condóminos de *****; que la demandada tiene la obligación de pagar cuotas de mantenimiento del condominio ***** de manera mensual; que la demandada tiene que pagar las cuotas de mantenimiento de dentro de los primeros siete días de cada mes; que la demandada sabe que las cuotas de mantenimiento son establecidas en asamblea anual de condóminos; que la absolvente sabe que actualmente la cuota mensual ordinaria que*

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.
TOCA CIVIL: 177/2020-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.
RECURSO: APELACIÓN.
MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

*debe pagar por concepto de mantenimiento del condominio es de *****.); que la absolvente sabe de qué desde el año dos mil nueve hasta el año dos mil diecinueve la cuota acordada por la asamblea de condóminos es de *****.) mensuales; que la demandada forma parte de la asamblea de condóminos en su carácter de propietaria de la unidad condominal identificada como *****que la demandada sabe de cuotas de mantenimiento se deben pagar por conducto de la administradora de condominio; que la demandada sabe que la asamblea de condóminos contrató como administradora del condominio a la persona moral denominada “*****.”; que la demandada sabe el lugar donde tiene que pagar las cuotas de mantenimiento es en las oficinas de la Asociación ubicadas en *****que la demandada sabe que el incumplimiento de pago de las cuotas ordinarias de mantenimiento genera un interés moratorio por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de pago; que la demandada ha incumplido el pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes a los meses de abril de dos doce(SIC) al mes de julio de dos mil diecinueve; que por concepto de cuotas de mantenimiento correspondientes a los meses de abril de dos mil doce a julio de dos mil diecinueve, la demandada adeuda al Condominio la cantidad de *****que la demandada sabe que por el incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento correspondiente a los meses de abril de dos mil doce a julio de dos mil diecinueve, se han generado intereses moratorios que resultan de multiplicar la Tasa TIEE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) a veintiocho días, multiplicada por cuatro veces, establecida en el artículo 7.2 y 7.2.1 del Reglamento de ***** que la demandada sabe que por concepto de interés moratorio generado por el incumplimiento en el pago de cuotas de mantenimiento correspondiente a los meses de abril de dos mil doce a julio de dos mil diecinueve adeuda al Condominio la cantidad de *****que en diversas ocasiones la demandada ha sido requerida por la administradora del condominio para que pague las cuotas de mantenimiento; que a pesar de los requerimientos que se le han*

hecho para que cumpla con el pago de las cuotas de mantenimiento la demandada se ha abstenido de pagarlas...”

Bajo ese contexto, la Confesión ficta de referencia hace prueba plena en contra de la parte demandada, lo anterior en términos de lo que disponen los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil del Estado, y en la especie adquiere preponderancia jurídica, en vista de la actitud procesal de la demandada quien, si bien dio contestación a la demanda entablada en su contra, también lo es que el medio de convicción en cuestión, fue desahogado conforme lo disponen los artículos 416, 417, 418 y 426 Fracción I del Código Procesal Civil del Estado, por tanto existe la presunción legal que los hechos asentados en la demanda son ciertos, ante el silencio procesal de la demandada de referencia, siendo que esta actitud calificada en términos de lo que dispone el artículo 360 del Código Procesal Civil Estatal, que en la parte que aquí nos interesa, establece: ***“(...) El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368.(...)”***.

En esa guisa, la demandada ***** , en el particular ofertó pruebas para tratar de desvirtuar las pretensiones de la parte actora, consistentes en la **Pruebas Confesional y Declaración de Parte a cargo de la parte actora**, las cuales del análisis de su desahogo y contenido se advierte que refuerzan la pretensión de la parte actora en el Juicio Natural,

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.
TOCA CIVIL: 177/2020-16.
EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.
RECURSO: APELACIÓN.
MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

contenido que se invoca como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones inútiles, medios de convicción que se les concede eficacia probatorio en términos de lo que establece el ordinal 490 del Código Procesal Civil del Estado; sin embargo, en el caso concreto la prueba confesional a cargo de la demandada de referencia es sólida para acreditar las pretensiones de la parte actora ya que no se encuentra desvirtuada con medio de prueba que demuestre lo contrario.

Es aplicable al efecto la Jurisprudencia que establece:

*“Registro digital: 173355. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 93/2006. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Febrero de 2007, página 126. Tipo: Jurisprudencia. **CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).** De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum. Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo*

Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame. Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.”

En efecto, con base en todo lo anterior, el título base de la acción del Juicio que nos ocupa, reúne los requisitos de los artículos 607 y 608 del Código Procesal Civil en relación directa con el diverso ordinal 41 de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles, ambas legislaciones del Estado de Morelos, el anterior de medio de prueba se concatena con el Estado de Liquidación de Adeudos e Intereses Moratorios estipulados en el Reglamento de Condóminos, de fechas veintiuno de agosto y seis de septiembre ambos del dos mil diecinueve, respectivamente, suscritos por la ciudadana ***** y el Arquitecto*****, en su calidad de Directora y/o Administradora General y Presidente del Comité de Vigilancia de la *****, correspondiente a las cuotas condominales de la *******localizada en el interior del condominio** *****a nombre de *****, por la cantidad de*****por concepto de suerte principal correspondiente a ochenta y ocho cuotas de

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

mantenimiento mensuales a razón de *****comprendidas del **trece de abril de dos mil doce al quince de julio de dos mil diecinueve**, adminiculado con los **ochenta y ocho recibos**, numerados del **1001 al 1088**, correspondientes a cada uno de los meses de abril de dos mil doce al mes de julio de dos mil diecinueve, consecutivos, cada uno por la cantidad de *****por concepto de las cuotas de mantenimiento reclamadas, de la *******localizada en el interior del condominio** *****signados por ***** , y, las copias certificadas de las Actas de Asambleas debidamente protocolizadas, donde se estipularon las obligaciones pecuniarias a cargo de los condóminos y las fechas para su cumplimiento.

Bajo esas condiciones, es inconcuso que la acción Ejecutiva Civil promovida por la Apoderada Legal de la persona moral denominada ***** , **es parcialmente procedente**.

Así se determina, por virtud de la acreditación parcial de la **excepción de prescripción negativa de la obligación hecha valer por la demandada**, en los términos establecidos en líneas que nos anteceden, donde se determinó que las cuotas condominales reclamadas por la parte actora del **día trece de abril del dos mil doce al día quince de diciembre de dos mil quince, han prescrito, resultando un total de cuarenta y cinco cuotas**

condominales mensuales, es decir, del **trece de abril de dos mil doce al quince de diciembre de dos mil quince**, a razón de *********, lo que arroja un total de *********, **por concepto de cuotas condominales prescritas**.

En consecuencia, se condena a la demandada *********, a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, de la cantidad de ********* por concepto de cuotas condominales correspondientes del **QUINCE DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS AL QUINCE DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE**, por concepto de suerte principal, concediéndole para tal efecto un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que esta resolución cause Ejecutoria; apercibida que de no realizar el pago se procederá conforme a las reglas de la Ejecución Forzosa lo anterior considerando la tramitación del Juicio, ello conforme a lo dispuesto por los numerales 615, 689, 691, 692, 695, 704, 711, 714, 719 y 737 del Código Procesal Civil del Estado.

Aparte, respecto del tópico de las prestaciones reclamadas por la parte actora consistente en:

*“(...) b) El pago de la cantidad de ***** por concepto de intereses moratorios causados desde el mes de abril de dos mil doce hasta el mes de julio del año dos mil diecinueve, que resulta de multiplicar la Tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) a veintiocho días, multiplicada por cuatro veces, establecida en el artículo 7.2 y 7.2.1 del Reglamento de Condóminos del Condominio denominado ***** en el relación con el*

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

artículo 41 párrafo primero de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, cantidad que se desprende del estado de liquidación de adeudos de fecha veintiuno de agosto del año dos mil diecinueve, que se acompaña a esta demanda como base de la acción.”

En relación al tema, el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, establece: ***“Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente **causarán intereses al tipo legal o al que fijen el reglamento del condominio o el acuerdo de asamblea que decrete la cuota (...)**”***.

No obstante que en el Reglamento del **CONDominio actor**, que obra en copia certificada, de cuya cláusula 7.2.1 se estableció que la omisión en el pago de las cuotas condominales causará una tasa de interés moratorio mensual sobre las cantidades adeudadas a razón de una tasa equivalente a la que resulte de multiplicar la tasa de interés interbancaria (TIIE) a veintiocho días, por cuatro veces, o en su defecto la que en su momento publique el *****. Y que, el artículo 1518 del Código Civil para el Estado de Morelos, establece que:

“La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa. Si la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no

podrán exceder el interés legal, que se fija en el nueve por ciento anual.”

En el particular, tomando en consideración que las cuotas condominales reclamadas por la parte actora del **día trece de abril del dos mil doce al día quince de diciembre de dos mil quince, han prescrito**, en consecuencia, el estado de liquidación de adeudo base de la acción no puede servir de base de la condena, pues el mismo computa intereses moratorios desde el mes de abril de dos mil doce, en consecuencia, ha lugar a condenar a la parte demandada *********, al pago del interés moratorio mensual sobre las cantidades adeudadas a razón de una tasa equivalente a la que resulte de multiplicar la tasa de interés interbancaria (TIIE) a veintiocho días, por cuatro veces, o en su defecto la que en su momento publique el *********, **a partir del mes de enero de dos mil dieciséis y hasta el total finiquito del adeudo, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia**, en términos de lo que disponen las reglas de la Ejecución Forzosa y el artículo 697 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Ahora, en lo tocante a la prestación consistente en:

*“(…) c) El pago de los daños y perjuicios que el incumplimiento en el pago de cuotas ha ocasionado al Condominio denominado ********* la demandada, los cuales serán cuantificados en liquidación de Sentencia y que se sustentan en lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, los cuales se derivan de la necesidad*

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

generada al Condominio para contraer deuda para poder pagar el mantenimiento y demás servicios a cargo de la administradora, obligándole a pagar intereses por los préstamos, lo que incrementa la deuda.”

En el caso particular, resulta oportuno invocar lo que dispone el artículo 42 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles del Estado de Morelos, establece: *“El condómino que reiteradamente incumpla con sus obligaciones además de ser responsable de los daños y perjuicios que causen a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por el voto de un mínimo del 75% del valor del condominio.”*

El anterior precepto de derecho se relaciona con lo que dispone el artículo 1514 del Código Civil del Estado, que establece: *“Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.- Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse”.*

En razón de lo anterior, y de acuerdo con lo previsto en los numerales 384 y 386 del Código Procesal Civil Estatal, establecen: *“Sólo los hechos son controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas este comprometida su existencia o aplicación...”*; el siguiente precepto refiere: *“Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, esta se rendirá por la parte que se encuentra en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiera determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”*.

En tales circunstancias, atendiendo a que si bien en el caso concreto fue procedente la acción Ejecutiva Civil; sin embargo, la parte actora narró en el hecho cinco en la parte que aquí nos interesa, ***que los daños y perjuicios que se le ocasionaron por el incumplimiento de la demandada consistieron en que tuvo que recurrir la parte actora a financiamiento externo para cubrir los gastos con la obligación de pagar intereses, lo que no habría sucedido si la demandada hubiera cumplido puntualmente con el pago de sus cuotas de mantenimiento;*** sobre el

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

particular no existe prueba alguna que acredite la existencia real o posible de estos accesorios, lo cual es necesario para establecerse la condena de los mismos, en consecuencia, **se declara improcedente la prestación en examen, de la cual se absuelve a la parte demandada.**

Luego, respecto al tópico de **Gastos y costas**, en virtud de ser adversa la presente resolución a los intereses de la demandada *********, **se le condena al pago de gastos y costas que se hayan originado en Primera Instancia**, entendiéndose como gastos, los que comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa.

Y, costas las que comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el Juicio respectivo; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156, 157, 158, 165, 166, 689 al 693, 697 del Código Procesal Civil y 1519 del Código Civil ambas legislaciones de esta Entidad Federativa.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente Tesis Jurisprudencia tomada del Semanario Judicial de la Federación Octava Época, Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, que a la letra dice:

“GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. *La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasionó daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional. Contendida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado”.*

En consecuencia, como se ha expuesto en el cuerpo de esta sentencia, los agravios que han sido estudiados resultan **FUNDADOS**, razón por la cual **SE REVOCA**, en todas y cada una de sus partes la **SENTENCIA DEFINITIVA del VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTE**, dictada por la Titular del Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, para quedar en los términos siguientes:

“PRIMERO.- *Este Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía ejecutiva civil es la correcta.*

SEGUNDO.- *La parte actora *****; por conducto de su Apoderada legal, acreditó parcialmente su acción Ejecutiva Civil y la demandada *****; acreditó parcialmente su*

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

excepción de **prescripción negativa**: en consecuencia,

TERCERO.- Se condena a la demandada *****; a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, la cantidad de *****por concepto de cuotas condominales correspondientes del **mes de enero de dos mil dieciséis al mes de julio de dos mil diecinueve**, suerte principal, concediéndole para tal efecto un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que esta resolución cause ejecutoria, apercibidos que de no realizar el pago se procederá al remate de los bienes embargados y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada *****; al pago del interés moratorio mensual sobre las cantidades adeudadas a razón de una tasa equivalente a la que resulte de multiplicar la tasa de interés interbancaria (TIIIE) a veintiocho días, por cuatro veces, o en su defecto la que en su momento publique el *****; a partir del mes de enero de dos mil dieciséis y hasta el total finiquito del adeudo, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia; **previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia**, en términos de lo que disponen las reglas de la Ejecución Forzosa y el artículo 697 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos

QUINTO.- Se absuelve a la demandada *****; de la prestación reclamada en el inciso c) del escrito inicial de demanda, por las razones y fundamentos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

SEXTO. Se condena a la demandada *****; al pago de gastos y costas que se hayan originado en la Primera Instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

Toda vez que la parte apelante en el particular obtuvo resolución favorable; por lo tanto, no se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas en Segunda Instancia, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 158 y 159 fracción IV del

Código Procesal Civil del Estado, lo anterior al ser fundado el presente Recurso de **Apelación** planteado por la Abogada patrono de la parte actora y **revocarse la Sentencia combatida**.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 99 Fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 530, 531, 536, 548 y 550 del Código Procesal Civil de esta Entidad Federativa, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- En acatamiento a la Ejecutoria del **veintiocho de junio de dos mil veintiuno**, dictada por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito en el Estado de Morelos, dentro del Juicio de Amparo Directo **519/2020**, mediante auto de fecha **catorce de julio de la referida anualidad**, se dejó insubsistente la resolución del **seis de octubre de dos mil veinte**, dictada por esta Sala Auxiliar del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, en el Toca Civil **177/2020-16**, y se procedió a dictar una nueva en los términos siguientes:

SEGUNDO.- Es **FUNDADO** el Recurso de **Apelación** interpuesto por la Abogada Patrono de la parte actora, persona moral denominada ********* contra la sentencia definitiva del **VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTE**.

“2021, Año de la Independencia”

AMPARO DIRECTO NÚMERO: 519/2020.

TOCA CIVIL: 177/2020-16.

EXPEDIENTE CIVIL: 643/2019-2.

RECURSO: APELACIÓN.

MAGISTRADO PONENTE: LIC. NORBERTO CALDERÓN OCAMPO.

TERCERO.- Consecuencia de lo anterior, se **REVOCA la Sentencia Definitiva del VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTE**, para quedar en los términos de la parte infine del Considerando 4.3 de esta Resolución.

CUARTO.- Se impone a la parte demandada al pago de las costas en Primera Instancia, por los motivos precisados en el cuerpo de la presente resolución.

QUINTO.- Remítase copia autorizada de la presente resolución al **TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL DECIMOCTAVO CIRCUITO**, con residencia en Cuernavaca, Morelos, informándole que ha quedado, cumplida su Ejecutoria de Amparo de fecha **veintiocho de junio de dos mil veintiuno, dictada en el Juicio de Amparo Directo 519/2020, deducido del Toca Civil 177/2020-16.**

SEXTO.- **Notifíquese personalmente** y con testimonio de la presente resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de Origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Sala Auxiliar del Honorable Tribunal Superior de Justicia del

Estado Libre y Soberano de Morelos, la **Licenciada BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE**, Integrante por acuerdo de pleno extraordinario de fecha ocho de julio de dos mil veintiuno, y Presidenta de la Sala, **Licenciado ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ** Integrante; y **Licenciado NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Amparos Mixta, Licenciada, **SARA OLIVIA MARTÍNEZ GARCÍA**, quien da fe.

NCO/esom/ljmc.*

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.