

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos, a veinticinco de agosto del dos mil veintiuno.

VIS T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **384/2010**, relativo al juicio **EJECUTIVO CIVIL**, promovido por la Apoderada General para pleitos y cobranzas de "*****", en contra de *****, así como de los menores ***** **y/o** ***** , estos últimos por conducto de su apoderado legal; radicado en la Tercera Secretaría, y,

R E S U L T A N D O

1. Mediante escrito presentado con fecha veinticinco de agosto de dos mil diez, compareció ante este Juzgado la Licenciada *****, en su carácter de Apoderada General para pleitos y cobranzas Legales de "*****"., demandando en la Vía **Ejecutiva Civil** de *****, así como de los menores ***** **y/o** ***** , estos últimos por conducto de su apoderado legal, las prestaciones consignadas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos los que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso y exhibió los documentos descritos en el sello fechador de la Oficialía de Partes Común referida.

2. Por auto de fecha veintisiete de agosto de dos mil diez, se le hizo por única vez a la parte actora la prevención a que refiere el numeral 357 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, a efecto de que aclarara la legitimación pasiva con la que pretendía demandar a los menores ***** **y/o** *****y mencionara el nombre del representante legal de los mismos.

3.- Por auto de ocho de septiembre de dos mil diez, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a los demandados ***** y los menores ***** y/o *****, para que en el momento de la diligencia hicieran pago al actor o a quien sus derechos represente de la cantidad reclamada, y en caso de que no lo hicieran se le embargarían bienes suficientes de su propiedad, poniéndolos en depósito de una persona nombrada por la parte actora; asimismo, se ordenó que con el juego de copias simples, se corriera traslado y emplazara a la parte demandada, para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, o a oponerse a la ejecución si tuvieran alguna defensa o excepciones para ello, asimismo, y toda vez de que el domicilio de los demandados se encontraba fuera de esta jurisdicción, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del *****, con sede en *****, y emplazara a la parte demandada.

4.- Por auto de veinticinco de noviembre de dos mil diez, se ordenó girar sendos oficios a la Dirección General de Control vehicular del Estado, al Vocal Ejecutivo del Instituto Federal Electoral (IFE), Teléfonos de México S.A. de C.V., Comisión Federal de Electricidad y al Director del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos, a efecto de que informaran a esta autoridad si tenían registrado algún domicilio del demandado *****.

5.- Por auto de veinte de junio de dos mil once, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del entonces Distrito Federal, a efecto de que se corriera traslado y se emplazara al demandado *****.



PODER JUDICIAL

6.- Por auto de cuatro de febrero de dos mil quince, se ordenó girar oficios de búsqueda y localización a diversas instituciones a fin de que informaran si en sus respectivos registros contaban con el domicilio de los demandados, lo anterior con la finalidad de que estos pudieran ser debidamente emplazados.

7.- El veinticinco de abril de dos mil dieciséis, el actuario adscrito al Juzgado Vigésimo Sexto Civil de Cuantía Menor del Distrito Federal emplazó a juicio al demandado ***** en cumplimiento al exhorto que le fue girado por esta autoridad.

8.- Por auto de fecha uno de julio de dos mil dieciséis se tuvo por precluido el derecho que pudo haber ejercitado el demandado ***** para contestar la demanda entablada en su contra, declarándose la rebeldía en que el mismo incurrió, haciéndosele de esta manera efectivo el apercibimiento decretado con fecha ocho de septiembre de dos mil diez y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aun las de carácter personal le fueran realizadas por medio del Boletín Judicial.

9.- Por auto de treinta de octubre de dos mil diecisiete, y debido a que se agotó la búsqueda de los domicilios de los demandados ***** y ***** se ordenó emplazar por edictos a los mismos, los cuales se ordenaron publicar por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en un periódico de mayor circulación en el Estado de Morelos que se editan en esta Ciudad para que dentro del termino de TREINTA DIAS a partir de la ultima publicación de los mencionados edictos comparecieran

ante esta autoridad a contestar la demanda entablada en su contra.

10.- Mediante auto de fecha siete de junio de dos mil, dieciocho, se ordenó dejar sin efectos el auto de treinta de octubre de dos mil diecisiete, mediante el cual se ordenó el emplazamiento por edictos a los demandados ***** y *****, y se ordenaron girar oficios de búsqueda y localización a diversas dependencias a efecto de indagar sobre el domicilio de los demandados en cita.

11.- De nueva cuenta en fecha siete de diciembre de dos mil dieciocho, se ordenó emplazar por edictos a los demandados ***** y ***** para que dentro del plazo de treinta días naturales contestaran la demanda entablada en su contra, ordenandose realizar su publicación por tres veces consecutivas de tres en tres días en el periódico de mayor circulación y en el Boletín Judicial que se edita en esta Ciudad.

12.- Mediante auto de veintidós de agosto de dos mil diecinueve, se les tuvo por precluido el derecho que tuvo la parte demandada ***** y *****, para dar contestación a la demanda entablada en su contra y se les tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron y las notificaciones aun las de carácter personal les surtirán efectos por Boletín Judicial.

13.- Por auto de trece de octubre de dos mil diecinueve, se ordenó notificar a los demandados en términos del auto de trece de junio de dos mil once para que en el plazo de tres días se impusieran respecto de la cesión de derechos litigiosos.



PODER JUDICIAL

14.- Mediante auto de veintitrés de enero de dos mil veinte, se ordenó efectuar de nueva cuenta el emplazamiento ordenado por auto de siete de diciembre de dos mil dieciocho, ordenándose emplazar a los menores ***** y ***** por conducto de quien legalmente los represente o en su caso de haber alcanzado la mayoría de edad se ordenó su emplazamiento por su propio derecho.

15.- Mediante auto de veintiocho de octubre de dos mil veinte se le tuvo al apoderado legal de la parte actora exhibiendo los edictos consistentes en los boletines judiciales así como tres ejemplares del periódico "La Unión de Morelos" los cuales contienen las publicaciones de los edictos ordenados en autos, asimismo, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron los demandados ***** y ***** teniéndoles por perdido el derecho que pudieron haber ejercitado dentro del plazo legal concedido para tal efecto y se tuvo por contestada la demanda en sentido negativo.

16.- Por auto de cinco de noviembre de dos mil veinte, se ordenó abrir el juicio a prueba por un plazo común de quince días.

17.- En auto de veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se declaró precluido el periodo probatorio para las partes, y se ordenó reservar la citación para resolver en el presente asunto.

18.- Por auto de veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, se ordenó dar vista a las partes para que formularan los alegatos que a su derecho corresponden.

19.- Por auto de cuatro de mayo de dos mil veintiuno se ordenó turnar los autos para resolver lo que conforme a derecho correspondía.

20.- El doce de mayo de dos mil veintiuno, esta autoridad hizo uso del plazo de tolerancia a que hace referencia el numeral 101 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

21.- Mediante auto de veintiséis de mayo de la presente anualidad, se dejó sin efecto el auto de citación para sentencia del cuatro de mayo de dos mil veintiuno y se regularizó el procedimiento y se ordenó turnar los autos a la fedataria adscrita a este juzgado, con la finalidad de que notificara a ***** el auto diverso de veintitrés de marzo de dos mil veintiuno por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal.

22.- Finalmente, el ocho de julio de dos mil veintiuno, y al haberse dado cumplimiento al auto de veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, se ordenó turnar los autos para resolver, resolución que se dicta haciendo uso del plazo de tolerancia a que se refiere el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al tenor siguiente:

C O N S I D E R A N D O

I. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 19, 23, 25, 29, 30 y 31 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; ya que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 133 del Reglamento de Condominio, y Administración “*****”, se estableció que toda situación que se presentare y



PODER JUDICIAL

no estuviere prevista en el Reglamento, acudirán ante los Tribunales Competentes de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

De igual manera la vía elegida por la Licenciada *****, en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de “*****”, es la procedente atento a lo dispuesto por los artículos **607, 608 y 611** del Código Procesal Civil Vigente, en relación con el artículo **41** de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

II. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en aplicación, se procede a examinar la legitimación de las partes, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.

La parte actora Licenciada *****, en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de “*****”, para acreditar su legitimación procesal activa, exhibió la documental consistente en: Recibo con número de folio 18061 de dieciocho de junio del dos mil diez, por la cantidad de \$***** (**** por concepto de adeudo correspondiente al año 2004, expedido por *****; recibo con número de folio 18062 de dieciocho de junio del año dos mil diez, por la cantidad de \$ **** (*****)) por concepto de adeudo correspondiente al año ****, expedido por *****.; recibo con número de folio ****de fecha *****, por la cantidad de \$***** (***) por concepto de adeudo correspondiente al año 2006, expedido por *****; recibo con número de folio 18064 de dieciocho de junio del año dos mil diez, por la cantidad de \$ ***** (*****)) por concepto de adeudo correspondiente al año 2007, expedido por ***** recibo con número de folio ***** de *****, por la cantidad de \$ ***** (****) por concepto de adeudo correspondiente al año 2008,

expedido por *****.; recibo con número de folio 18067 de dieciocho de junio del año dos mil diez, por la cantidad de \$ **** (*****) por concepto de adeudo correspondiente al año ***, expedido por *****.; recibo con número de folio 18069 de ***** , por la cantidad de \$ ***** (*****) por concepto de adeudo correspondiente de enero a junio de 2010, expedido por *****., todos a nombre de *****, ***** y *****; recibos todos ellos, que incluyen el estado de adeudo y saldo correspondientes a la casa ***** a nombre de *****, ***** y ***** emitidos por el Presidente del Comité de Vigilancia y la Administradora de la persona moral *****; escritura pública número **** (***** pasada ante la fe del notario Público número ***** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el nombramiento como ADMINISTRADOR a la persona moral denominada “*****”. Así como **impresión de folio electrónico inmobiliario**, respecto del predio con folio electrónico inmobiliario ***** , de fecha quince de junio de dos mil diez, a nombre de ***** , ***** y ***** .

Por su parte, la **personalidad** de quien comparece a nombre del “*****”, es decir de la Licenciada ***** , quedó acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número ***** , volumen ***** , página doscientos setenta y nueve, de fecha veinticinco de mayo del año dos mil siete, pasada ante la Fe del Licenciado Guillermo Adolfo Enrique Tenorio Carpio, Notario Público número seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado en el Estado de Morelos, en la que consta el Poder General que otorga la Asociación Civil denominada “*****”, representada por su administradora general a favor entre otros, de la Licenciada **MARÍA DOLORES RAMOS SIERRA**; documentales que valoradas de conformidad con lo dispuesto por el artículo **436**,



PODER JUDICIAL

437, 442, 490 y 491 del Código Procesal Civil, tienen pleno valor probatorio; por lo tanto, con dichas documentales queda acreditada la legitimación activa de la parte actora persona moral "*****", por conducto de su apoderada legal para pleitos y cobranzas, para hacer valer la acción que pretende contra *****, ***** y/o *****, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

III.- No existiendo cuestiones previas que resolver se procede a analizar la pretensión principal ejercitada por la Licenciada *****, en su carácter de apoderada general de "*****", quien demandó de *****, así como de los menores ***** y/o ***** , las prestaciones siguientes:

"A).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$** (**** POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO E INTERESES MORATORIOS A RAZON DEL 3% (TRES POR CIENTO) MENSUAL, respecto del inmueble ubicado en ***** , adeudadas del mes de enero del año dos mil cuatro al día dieciocho de junio del año dos mil diez, mas las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios que se sigan generando hasta que se haga pago total a esta parte de las prestaciones reclamadas.**

B) EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE INTERESES LEGALES SOBRE LA CANTIDAD PENDIENTE DE PAGO Y REFERIDA EN EL APARTADO INMEDIATO ANTERIOR, POR CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO, en términos de lo establecido en los artículos 1511, 1512 y 1518 Segundo párrafo del Código Civil, intereses que habrán de computarse desde la fecha en que debieron de realizarse el pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas y hasta aquella fecha en que se haga pago total a esta parte de lo reclamado, importe que será liquidado por esta parte en ejecución de sentencia.

C) EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS CAUSADOS CON LA TRAMITACION DEL PRESENTE JUICIO..."

Al efecto, acorde a la acción que se examina, el artículo

1109 el Código Civil en vigor, dispone: “...Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las escrituras constitutivas del régimen; por las de compraventa correspondientes; por el reglamento del condominio; por la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; por las disposiciones de este Código y por las demás leyes que fueren aplicables”.

Así, el marco normativo se encuentra previsto en la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos y es el siguiente:

“ARTÍCULO 33.- La asamblea tendrá las facultades siguientes:

I.- Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del Reglamento de Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Así mismo fijar la remuneración del administrador que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente al cargo;

II.- Precisar las responsabilidades del administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

III.- Nombrar y remover al comité de vigilancia, que podrá constituirse con una y hasta tres personas;

IV.- Resolver sobre la garantía que deba otorgar el administrador para caucionar el fiel desempeño de su cargo;

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;

VI.- Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado, cuyo monto se aplicará a



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE NÚMERO: 384/2010-3
EJECUTIVO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA

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

cada unidad condonial en la proporción de su propio indiviso.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento de Condominio. El fondo de reserva mientras no se use deberá invertirse en valores bancarios o de gobierno.

El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar oportunamente con el numerario que cubra los gastos del condominio;

VIII.- Fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino conforme a la fracción IX, del artículo 9 , de esta Ley;

IX.- Acordar que se proceda contra el administrador por infracción a esta Ley, el Reglamento de Condominio, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;

X.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 27 , fracción I;

XI.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, sin perjuicio de las funciones conferidas al administrador;

XII.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables; y

XIII.- Las demás que le confieran la presente Ley, el reglamento de condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables”.

“ARTÍCULO 34.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general;

II.- Vigilar que el administrador cumpla con las funciones que le corresponde de acuerdo con la presente ley y el reglamento de condominio;

III.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 25 , fracción I;

IV.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

V.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VI.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VII.- Informar a la asamblea sobre la revisión que haga de los adeudos de condóminos que el administrador reporte como incumplidos;

VIII.- Apoyar al administrador en las medidas a tomar, para que los condóminos cumplan oportunamente con sus obligaciones;

IX.- Convocar a asamblea de condóminos cuando a su juicio sea necesario;

X.-Las demás que se deriven de esta ley y de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio.

“ARTÍCULO 35.- El reglamento a que se refiere la fracción V, del artículo 2 de esta Ley, contendrá por lo menos lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

III.- Reglas para convocar y celebrar asambleas de condóminos y persona que deba presidirla;

IV.- Normas para la selección, remuneración y remoción del administrador, así como las facultades que se le otorguen;

V.-Forma de designación y remoción del comité de vigilancia, y sus atribuciones;

VI.- Sin perjuicio de las disposiciones de esta Ley, mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración del condominio; y

VII.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

“ARTÍCULO 36.- El reglamento de condominio será obligatorio para nuevos adquirentes y causahabientes”.

“ARTÍCULO 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.



PODER JUDICIAL

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”.

Ahora bien, se estima importante precisar que cada condómino está obligado a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General de Condóminos, los cuales serán destinadas para constituir el fondo de administración y mantenimiento del condominio; constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de obras y mantenimiento, así como para cubrir gastos extraordinarios. De lo anterior se sustraen los elementos de la acción de pago que la actora debe demostrar, y que son los siguientes: A).- La existencia del Régimen de Condominio por el cual se constituyó “*****”; B).- La determinación de las cuotas condominales por parte de la Asamblea; y, C).- El incumplimiento de la demandada en el pago de las cuotas de mantenimiento que ahora se le reclaman.

El **primero de los elementos de la acción** ejercitada, se demostró con la exhibición de la escritura pública número **15197** (quince mil ciento noventa y siete) pasada ante la fe del notario Público número seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y tres, se hizo constar la constitución del **CONDominio HORIZONTAL denominado “*****”**, realizado sobre la fusión de tres predios ubicados en inmediaciones del

Poblado de Alpuyeca, perteneciente al municipio de Xochitepec, Morelos, el cual consta de cuatrocientas dos unidades como áreas privativas, con casa habitación de DOS TIPOS, UNO Y DOS, lo anterior se encuentra adminiculado con el folio electrónico inmobiliario del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, respecto de los derechos de inscripción de la protocolización de acta de asamblea de condóminos, a nombre de “ ****” con fecha de impresión del quince de junio de dos mil diez, a las cuales se les otorga valor probatorio en términos del artículo **490** de la ley adjetiva civil del Estado. De igual forma, la existencia de la **Asociación Civil denominada “****”**, se encuentra acreditada con la copia certificada de la escritura pública número ***** **, de veintitrés de enero de mil novecientos noventa y tres, otorgada ante la fe del licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial el Estado de Morelos.

Documentales a las cuales en términos de lo dispuesto por los artículos **436, 437, 490 y 491** se les otorga pleno valor probatorio al tratarse de documentales públicas y no encontrarse impugnadas en autos.

En cuanto al **segundo elemento de la acción, relativo a la determinación de las cuotas condominales** por parte de la Asamblea de “ *****”, éste también se actualiza por lo siguiente: La parte actora, adjunta a su demanda: escritura pública número dieciocho mil setecientos ochenta y siete, de fecha veintitrés de enero del año de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del señor Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y



PODER JUDICIAL

Comercio del Estado, bajo el número ***, del libro ***, volumen ****, de la sección **** de Comercio, de fecha *****, en donde consta la constitución de la Asociación Civil denominada “ ****”, cuyo objeto social es entre otros: ...”b).- La administración, operación y mantenimiento de los bienes comunes del Conjunto Habitacional Las Colinas de Santa Fe.-; ...” e).- La administración de las cuotas que se establecen en la Asamblea de Asociados que por concepto de cuotas de administración, operación y mantenimiento y las ya recaudadas o que se recauden con anterioridad a la citada asamblea General.; documentales a las que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil.

En cuanto al **tercer elemento de la acción relativo al incumplimiento de la demandada** en el pago de las cuotas para gastos de mantenimiento, también quedó acreditado por lo siguiente: La actora por conducto de su Apoderada General, para acreditar la obligación de los demandados ****, **** y/o ***freció las documentales consistentes en: **estado de liquidación de adeudos**, e intereses suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia del ****., de fecha dieciocho de junio de dos mil diez, en donde se detalla un adeudo de ****, **** y ***, por la cantidad total de \$*** (***) que comprende adeudo acumulado e intereses acumulados; así como con el **recibo** número de folio *** de ****, por la cantidad de \$*** (****) por concepto de adeudo correspondiente al año **, expedido por la administradora del ****; recibo con número de folio *** de dieciocho de junio del año dos mil diez, por la cantidad de \$*** (****) por concepto de adeudo correspondiente al año 2005, expedido por la administradora del ****; recibo con número de folio **** de fecha dieciocho de junio del dos mil diez, por la cantidad

de \$*** (****) por concepto de adeudo correspondiente al año **** expedido por la administradora del *****; recibo con número de folio ***de dieciocho de junio del año dos mil diez, por la cantidad de \$ **** (**** por concepto de adeudo correspondiente al año 2007, expedido por la administradora del ****; recibo con número de folio ***de **, por la cantidad de \$ **** (****) por concepto de adeudo correspondiente al año 2008, expedido por la administradora del *****.; recibo con número de folio *** de ****, por la cantidad de \$ **** (*****) por concepto de adeudo correspondiente al año 2009, expedido por la administradora del *****.; recibo con número de folio ***** de dieciocho de junio del año dos mil diez, por la cantidad de \$**** (*****) por concepto de adeudo correspondiente de enero a junio de 2010, expedido por la administradora del **** **estado de adeudo y recibos** todos ellos, que incluyen el estado de adeudo y saldo correspondientes a la ***** a nombre de *****, ***** y *****, respecto de las cuotas de mantenimiento e intereses generados, por los años dos mil cuatro, dos mil cinco, dos mil seis, dos mil siete, dos mil ocho, dos mil nueve y de enero a junio de dos mil diez.

Pruebas las anteriores a las que se les concede valor probatorio de documentos privados en términos de lo dispuesto por el artículo **442, y 491** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, mismas que no fueron objetadas ni impugnadas por la contraria, con eficacia jurídica probatoria para los efectos de acreditar que la parte demandada incumplió con el pago de las cuotas de mantenimiento respecto al inmueble ubicado en *****, ubicado en el *****, en el Municipio de ***** adeudadas del mes de enero del año dos mil cuatro al día dieciocho de junio del año dos mil diez, ya que la exhibición de la parte actora de los recibos de cuotas de mantenimiento no



PODER JUDICIAL

pagadas resulta ser la prueba preconstituida de que los demandados no dieron cumplimiento a su obligación de pago, **concatenado con la documental** consistente en el Reglamento de Condominio y Administración del “*****”, en donde en su artículo **50**, establece la obligación de los condóminos de hacer sus aportaciones a gastos comunes y creación de fondos revolventes y de reserva, en relación con el diverso **53** que precisa que los condóminos que por cualquier causa no ocuparen por si mismos sus unidades privativas, serán siempre responsables personalmente de la observancia, ejecución y cumplimiento de las obligaciones, cargas y condiciones de ese reglamento impone, y además con lo dispuesto en el artículo **67** que estipula “... es obligación de todo condominio cubrir los recibos que por cargas comunes le corresponda en la misma fecha en que, de acuerdo con las estipulaciones de este reglamento, emita el administrador general. Si dentro de los quince días siguientes a la fecha en que el condómino esta obligado a pagar, no lo hiciere, se causara una pena convencional moratoria en su contra y en favor del fondo común de reserva equivalente al 3% del importe de las cargas no cubiertas oportunamente por cada mes, o fracción de este, en que permanezcan insolutas”, estipulaciones que se encuentran acorde con lo establecido por el artículo **41** de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; de lo que se deduce que al haberse acordado mediante asamblea, el pago de cuotas de mantenimiento, los demandados *****, ***** y/o *****, tienen obligación de cubrir tales conceptos, lo que se encuentra concatenado en los propios recibos valorados con antelación, de los que se desprende en cada uno de ellos la deuda que tienen los demandados, así como el saldo por cubrir que se va acumulando año por año que transcurre, y que son

suscritos por la Administradora del *****, y el Presidente del Comité de Vigilancia del *****; por tanto, se les otorga valor probatorio a las citadas documentales en términos del artículo **442 y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Ahora bien, las **cuotas anuales** de mantenimiento fijadas por la asamblea general de condóminos del condominio “*****”, para los años dos mil cuatro, dos mil cinco, dos mil seis y dos mil siete, se acreditan con la copia certificada de la escritura pública *****, volumen *****, fe fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número ***** de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de tres de febrero de dos mil siete, de la que se desprende que las cuotas de mantenimiento pactadas por el año dos mil cuatro lo fue \$**** (****) mensuales, para el periodo de ***** la cantidad de \$*** (***) mensuales y de **** \$***** (****) mensuales, para el año **** la cantidad de \$*** (****.), y para el año ***** \$*** (****); la respectiva al año ****, en la copia certificada de la escritura pública número *****, de ****, pasada ante la fe del Notario Público número *** de la cava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la cual se desprende que en asamblea general ordinaria de dos de febrero de dos mil ocho, se determinó como cuota de mantenimiento la cantidad de \$***** (****), para el año dos mil ocho; con lo que respecta a la del año ****, con la copia certificada de la escritura pública número *****, de *****, pasada ante la fe del Notario Público antes citado; y la correspondiente al año dos mil diez, con la copia certificada de la escritura pública *****, de *****, pasada ante la del aspirante a Notario, sustituto de la Titular de la Notario Público número *****, en donde se desprende que en la asamblea general



PODER JUDICIAL

ordinaria de trece de febrero de dos mil diez, se determinó como cuota de mantenimiento mensual en la cantidad de \$*** (**).).

Documentales públicas a las cuales de conformidad con lo dispuesto por los artículos **436, 437, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, de igual forma se les concede pleno valor probatorio al tratarse de documentos públicos, y al no haber sido objetados ni impugnados por la contraria.

En las condiciones apuntadas, valoradas en su conjunto una a una las pruebas ofrecidas por la parte actora, aunado que la parte demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por ende no ofrecieron probanza alguna, se arriba a la conclusión que la parte actora Asociación Civil "*****", por conducto de su apoderada legal, probó la acción que ejerció contra ****, **** **y/o** ***** , al haber quedado acreditados los elementos de la acción.

Ahora bien la parte actora reclama de la demandada ****, **** **y/o** ***, el pago de la cantidad de \$*** (****), por concepto de cuotas de mantenimiento, respecto del inmueble ubicado en Calle ****, ubicado en el Fraccionamiento ****, en el Municipio de **** adeudadas del mes de enero del año dos mil cuatro al día ***, adeudo que con las documentales antes valoradas quedó debidamente acreditado; por ende, se **condena** a los demandados a pagar la cantidad de \$** (***), por concepto de cuotas de mantenimiento del inmueble motivo del presente juicio, adeudadas del mes de ****, mas las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios a razón del ****% (**) mensual que se sigan generando hasta el pago total de las prestaciones reclamadas.

V. Con respecto a la prestación reclamada en el inciso B) del escrito de demanda inicial, se condena a ***, ***/o **** al pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses legales sobre la cantidad pendiente de pago por concepto de indemnización compensatoria derivada del incumplimiento, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma de conformidad a lo establecido por los artículos 1512 tercer párrafo y 1518 segundo párrafo del Código Civil para el Estado de Morelos.

VI.- Respecto a la prestación reclamada en el inciso **C**, de conformidad con el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la presente resolución es adversa a los intereses de la parte demandada, se condena a la misma al pago de gastos y costas erogadas con motivo del presente asunto.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 105, 106 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se,

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO. La parte actora ***, por conducto de su Apoderada General, probó la acción que ejercitó contra **, ***/o **** y/o ***, quienes no comparecieron al presente juicio, en consecuencia,



PODER JUDICIAL

TERCERO. Se condena a los demandados a pagar la cantidad de \$*** (***) , por concepto de cuotas de mantenimiento del inmueble motivo del presente juicio, adeudadas del mes de *****, mas las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios a razón del 3% (tres por ciento) mensual que se sigan generando hasta el pago total de las prestaciones reclamadas.

CUARTO.- Con respecto a la prestación reclamada en el inciso B) del escrito de demanda inicial, se condena a ***, ***** y/o *** al pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses legales sobre la cantidad pendiente de pago por concepto de indemnización compensatoria derivada del incumplimiento, dejándole a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma de conformidad a lo establecido por los artículos 1512 tercer párrafo y 1518 segundo párrafo del Código Civil para el Estado de Morelos.

QUINTO.- Respecto a la prestación reclamada en el inciso C, de conformidad con el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la presente resolución es adversa a los intereses de la parte demandada, se condena a la misma al pago de gastos y costas erogadas con motivo del presente asunto.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, por ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **VERENICE CONTRERAS OSORIO**, con quien legalmente actúa y da fe.