



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**Cuernavaca, Morelos; a quince de febrero de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del Toca Civil número **339/2020-6**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de **\*\*\*\*\***, pronunciada por la Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, en el juicio **EJECUTIVO CIVIL**, promovido por la apoderada legal de la **\*\*\*\*\***, contra de **\*\*\*\*\***, en el expediente civil número **\*\*\*\*\***, y;

### RESULTANDO

**1.-** El **\*\*\*\*\***, la Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, dictó la sentencia definitiva que en sus puntos resolutivos dice:

"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 no haber exhibido la (sic) acta de asamblea en la cual se haya determinado el cargo a favor de **\*\*\*\*\*** como Administradora de dicha asociación.

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

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 en esta instancia, por las consideraciones expuestas en el considerando IV de esta sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...".

**2.-** En desacuerdo con la determinación de la juez primaria, la parte actora interpuso recurso de apelación, siendo admitido por la juez primaria mediante auto de \*\*\*\*\* , en el efecto devolutivo, remitiendo la inferior el expediente original para la substanciación del citado recurso, el que se tramitó con las formalidades establecidas en la Ley, quedando los autos en estado de ser resueltos, y;

## **CONSIDERANDO**

**I.- COMPETENCIA.-** Esta Tercera Sala del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el recurso de apelación, en términos de lo dispuesto por los artículos

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los numerales 2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 43 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

**II.- RECURSO.-** Respecto de la idoneidad del recurso interpuesto en contra de la sentencia definitiva de \*\*\*\*\* , dictada por la Juez Menor Mixta de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 527 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, las decisiones judiciales dictadas en los juzgados menores son recurribles mediante el recurso de revisión, cuyos efectos son el de revocar o modificar, para el caso de que se observaren violaciones graves a las leyes del procedimiento, dejando sin defensa adecuada a la parte inconforme; o que la sentencia motivo del recurso no está apegada a las constancias de autos, ni suficientemente motivada y fundada; tomará en cuenta lo procedente para reparar la violación cometida por el inferior, resolviendo en definitiva como debió haberlo hecho el Juez Menor si el procedimiento se hubiere seguido con estricto apego a la Ley; lo mismo se observará cuando la sentencia no esté dictada conforme a las constancias del juicio, ni motivada o fundada.

A su vez, el artículo 532 de dicho ordenamiento, dice que en todo tipo de juicios podrán ser objeto de apelación, las sentencias definitivas o interlocutorias, excepto cuando la ley declare que no son apelables; y, en concordancia con el artículo 619, determina que las sentencias definitivas y las demás resoluciones que se dicten en los juicios ejecutivos sólo serán apelables en el efecto devolutivo.

Esto es, estamos ante disposiciones contradictorias, ya que, en el caso concreto, el juicio de donde procede la resolución recurrida, lo es, de un juicio de carácter ejecutivo civil, seguido ante un Juzgado de Cuantía Menor.

A efecto de justificar la procedencia del recurso que se interpone, es necesario hacer hincapié de la obligación para los juzgadores, la observancia del artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece que todas las personas gozan de los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Por su parte, el artículo 17 Constitucional prevé el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, que supone en primer término, el acceso a la jurisdicción, es decir, que el gobernado pueda ser parte en un proceso judicial y en segundo, el derecho que tiene a obtener una sentencia sobre el fondo de la cuestión planteada y su cabal ejecución, que deberá ser pronta, completa e imparcial, lo cual se encuentra íntimamente relacionado con el principio del debido proceso contenido en el artículo 14 del señalado ordenamiento, por lo que para dar cabal cumplimiento al derecho inicialmente mencionado, debe otorgarse la oportunidad de defensa previamente a todo acto privativo de la libertad, propiedad, posesiones o derechos, lo que impone además que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

Luego entonces, la obligación a cargo del Estado no se agota con el derecho efectivo a la tutela, y las resoluciones dictadas por los juzgadores tienen la oportunidad de ser impugnadas por las partes, el cual debe ser idóneo para impugnar la violación y brindar la posibilidad real, no ilusoria de interponer un recurso sencillo y rápido que permita alcanzar, en su caso, la protección judicial requerida.

Y pese a la contradicción que podemos encontrar en la codificación procesal civil aplicable, debemos hacer una **interpretación conforme** de las disposiciones antes mencionadas, que en aras de salvaguardar el derecho humano de acceso a la justicia de la parte actora y aquí recurrente, en observancia a lo dispuesto por los artículos 8, 24 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos a fin de procurar un recurso sencillo, rápido y efectivo que toda persona puede promover ante los jueces o tribunales competentes, para ser amparada contra actos que violen sus derechos fundamentales, y no dejar en estado de indefensión a la parte aquí recurrente, a pesar de que el artículo 527 de la Ley Procesal Civil local vigente arriba indicado, determina que procede el recurso de revisión cuando se trate de sentencias dictadas por jueces menores, se considera procedente el recurso de apelación, al ser éste el que debe interponerse cuando la sentencia definitiva sea dictada en un juicio ejecutivo civil.

Razón por la cual, con el fin de generar la oportunidad para admitir un recurso efectivo en contra de la sentencia definitiva de **\*\*\*\*\***, emitida por un juez de cuantía menor, como en el caso concreto, a fin de procurar una impartición de justicia pronta e



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

imparcial, este tribunal de alzada considera procedente entrar al estudio y análisis del recurso de apelación que se hace valer, con la finalidad de salvaguardar los derechos fundamentales de la parte recurrente, y de modo principal el derecho humano de acceso a la justicia para ser escuchado en juicio ante esta segunda instancia.

Luego, el recurso de apelación debe ser admitido para su análisis, como medio de impugnación idóneo para controvertir la resolución refutada de conformidad con lo dispuesto por los artículos 532, fracción I, y 619 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

En estas consideraciones, esta Tercera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, considera innecesaria la transcripción de los agravios esgrimidos por la parte apelante, ya que la falta de transcripción de los agravios no constituye violación de garantías, sin que ello, implique dejar de estudiar todos y cada uno de los motivos de inconformidad expresados por la revisionista.

**III.- ESTUDIO DE AGRAVIOS.-** Se procede al estudio en conjunto de los agravios esgrimidos por el apelante,

dada la relación que guardan entre sí, y en lo que en esencia refiere:

Que la juez se abstiene de realizar el correcto estudio de las pruebas, pues confunde a la persona moral administradora con el propio condominio, estimando que la persona que firmó los documentos base de la acción no acreditó ser la administradora del Condominio "\*\*\*\*\*", sin considerar que la ésta se rige por sus estatutos en los que se denomina Directora General a la persona física que le representa quien realiza las funciones de administradora del condominio que es \*\*\*\*\*.

Que la juez declaró la improcedencia de la vía porque \*\*\*\*\* , no acreditó ser administradora de la citada Asociación de Condóminos, pero aquella no es administradora sino Directora General y su personalidad se acredita como la A quo lo expuso, con el instrumento 24,730 pasado ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; supone que es administradora de dicha Asociación y que no acreditó su personalidad pero por otra parte señala que si es de reconocer personalidad a la apoderada porque satisface los

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

requisitos de los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil.

Que la \*\*\*\*\*, es la administradora externa del Condominio Central de Abasto Emiliano Zapata, en términos del artículo 26 de la Ley del Régimen sobre Condominio del Estado de Morelos, carácter otorgado y ratificado por asamblea general ordinaria de Condóminos año con año como consta en las actas de asamblea exhibidas.

Que en la escritura número 24,730, con que la Licenciada \*\*\*\*\* acreditó la personalidad de apoderada legal y promotora de la demanda, en la certificación hecha por el Notario se lee que \*\*\*\*\* la acreditó la existencia de la Asociación con la escritura \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, otorgada ante el Notario Público número Uno de la Octava Demarcación, y que acredita su personalidad como Directora General con la escritura \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, expedida por el Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, donde se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria; y certificó la legal existencia de la referida Asociación representada por \*\*\*\*\* en carácter de Directora General, con

escritura \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* expedida por el mismo Notario, en que se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria en que se le ratifico como Director General de la Asociación; probándose así la existencia de la Asociación, que \*\*\*\*\* es su Directora General, y que la asamblea general ordinaria de condóminos la ha ratificado como administradora del Condominio Central de Abasto Emiliano Zapata a la citada Asociación. Por lo que aun cuando el estado de liquidación de adeudos e intereses moratorios señale a \*\*\*\*\* como Director General de la Asociación, ella tiene el carácter de administradora del condominio actor, siendo claro que las funciones de administradora al hacer constar el Notario la existencia de la Asociación y como Directora General.

Que la Asociación se rige independiente al condominio Central de Abasto Emiliano Zapata y a su Asamblea General de Condóminos por ser ajena a éstos, siendo su intervención como administradora del condominio, lo que demuestra que \*\*\*\*\* como Directora General de la Asociación está facultada para firmar los documentos basales al ser quien ejerce las funciones que a dicha moral le corresponden como administradora del condominio; por lo que los recibos y estados de liquidación de adeudos e intereses moratorios exhibidos y suscritos por \*\*\*\*\*,

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

satisfacen los requisitos del artículo 41 de la Ley sobre Régimen de Condominio para ser títulos ejecutivos.

Que al declarar improcedente la acción, viola los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil al no ser congruente, exhaustiva y precisa, pues los documentos demuestran que se designó a \*\*\*\*\* como Administradora del Condómino Central de Abasto Emiliano Zapara, Asociación Civil, en asamblea de condóminos, pero no se requiere esa demostración para que se considere que tiene facultades para firmar el estado de liquidación de adeudos e intereses moratorios sino que la citada Asociación es la administradora del condominio, y la A quo reconoce que en las actas de asamblea se ratificó el cargo de administradora a dicha Asociación, por lo que no puede exigir que la representante de ésta demuestre que es administradora de la administradora.

Que la citada escritura 24,730 demuestra que \*\*\*\*\* en calidad de Directora General representa a la multicitada Asociación, pues es quien otorgó poder a la Licenciada \*\*\*\*\*, y el Notario tuvo que revisar la documentación con que se acreditó la personalidad y facultades para otorgar el poder, lo que le confiere facultades para firmar el estado de

liquidación de adeudos e intereses moratorios; de lo que se concluye que \*\*\*\*\* no es administradora sino representante legal de la Asociación que es la administradora del condominio, por lo que al esperar tener el documento que la indicara como administradora trasgrede el derecho de la Asociación para designar a sus representantes legales como director, administrador único u otros, y con ello la juez exige requisitos que no contempla la ley, pues en el caso la administradora del condominio es la \*\*\*\*\*, representada por \*\*\*\*\* como persona física con facultades para actuar en su nombre.

Resultan **parcialmente fundados pero insuficientes** los motivos de disenso esgrimidos para destruir la validez de la sentencia, como a continuación se expondrá.

En primer lugar, tomando en consideración que la parte actora exhibió como documento base de su acción el estado de liquidación de adeudos e intereses moratorios, conviene apuntar que para la procedencia del juicio ejecutivo, en términos del artículo 607 fracción II del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se requiere que la pretensión se funde en título que traiga aparejada ejecución, considerándose como

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

tal, de manera enunciativa los enumerados en el artículo 608 del mismo Código, y todos aquellos a los que las leyes les dieran ese carácter.

Por su parte, el artículo 41 de la Ley de Régimen de Condominios del Estado de Morelos, señala que al estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condominio, trae aparejada ejecución si va suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia<sup>1</sup>.

En segundo lugar, es de indicarse que de actuaciones consta que compareció la Licenciada \*\*\*\*\* , en carácter de apoderada legal de la persona moral denominada \*\*\*\*\* , conforme a la escritura pública número 24,730 de fecha \*\*\*\*\* , levantada ante la fe del Licenciado Manuel Carmona Gándara, Titular de la Notaria Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, documental

---

<sup>1</sup> 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.

que en términos de los artículos 437 fracción I y 491 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, goza de pleno valor probatorio al tener naturaleza pública.

Escritura de la que se desprende que el poder fue otorgado por la \*\*\*\*\*, representada por \*\*\*\*\*, en carácter de Director General de dicha Asociación.

Así también, en la misma escritura, el Notario Público certificó la existencia de la citada Asociación Civil, conforme a la diversa escritura número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante el Licenciado Raúl González Velázquez, quien fuera Notario Público número Uno, de la Octava Demarcación, en que se hizo constar su constitución; transcribiendo a su vez, lo respectivo a las facultades de la otorgante del poder en términos de dicha escritura, en que se señala que el Director o el Presidente del Consejo Directivo podrá realizar todas las operaciones inherentes a un apoderado general para actos de administración, para pleitos y cobranzas para que lo ejerza sin limitación alguna, con todas las facultades generales y aun las especiales; facultado también, para delegar parcial o

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

totalmente los poderes para la gestión de ciertos y determinados negocios sociales.

Asimismo, el Titular de la Notaria Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, certificó que mediante escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, expedida por el Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria donde se acordó ratificar a \*\*\*\*\*, como Director General de la Asociación con las facultades antes anotadas.

A su vez, la parte actora exhibió escrituras públicas números 24,263, 24,264, 24,265, 24,266 y 24,267, todas de fecha \*\*\*\*\*, y pasadas ante la fe del Licenciado Manuel Carmona Gándara, Titular de la Notaria Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, documentales que de acuerdo a lo prevenido por los artículos 437 fracción I y 491 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, tienen pleno valor probatorio al tratarse de documentos públicos; y de las cuales se desprende que fueron

protocolizadas, respectivamente, las actas de asamblea General Anual Ordinaria de la Central de Abasto Emiliano Zapata, levantadas en fechas \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*, \*\*; constando en cada una de dicha actas, que se determinó ratificar en el cargo de Administradora a la "\*\*\*\*\*". Documentales que valoradas en términos de los artículos 437 fracción I y 491 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, hacen prueba plena al tratarse de documentos públicos.

De las citadas escrituras se desprende que el Condominio "Central de Abasto Emiliano Zapata", durante los años de \*\*\*\*\* se encontraba administrado por la "\*\*\*\*\*", estando ésta última representada por su Directora General \*\*\*\*\*, conforme a la certificación de la escritura pública número 24,730 de fecha \*\*\*\*\*, levantada ante la fe del Licenciado Manuel Carmona Gándara, Titular de la Notaria Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, certificación que resulta suficiente para acreditar tanto la existencia como la representación de la aludida Asociación, al haberse redactado en términos del artículo 110 fracción VIII de la Ley del Notariado del Estado de Morelos.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Sirve de apoyo, a contrario sensu, el criterio jurisprudencial que a continuación se transcribe:

“Época: Novena Época  
Registro: 1013522  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Apéndice de 2011  
Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección -  
Civil Subsección 1 - Sustantivo  
Materia(s): Administrativa  
Tesis: 923  
Página: 1031

PODERES NOTARIALES, REQUISITOS PARA ACREDITAR LA PERSONALIDAD EN LOS.

No basta que un notario público asiente en la escritura pública respectiva que con las relaciones e inserciones del caso se acreditaron la existencia y capacidad legal de la sociedad mandante y el carácter y facultades de su otorgante, toda vez que en toda escritura de mandato deben insertarse los documentos respectivos que demuestren el carácter de los que en ella intervinieron, a efecto de saber cuál es el alcance y validez de la obligación, ya que nadie puede otorgar una representación de que carezca, ni constituir poder en nombre ajeno, sin facultad legal, sin que tengan valor alguno los que sin cumplir esos requisitos se otorgan para representar jurídicamente al supuesto mandante.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 124/91.—Motel Las Carretas, S.A.—16 de abril de 1991.—Unanimidad de votos.—Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.—Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 88/93.—Rufina Vázquez Haro.—11 de marzo de 1993.—Unanimidad de votos.—Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.—Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 142/94.—Instituto Mexicano del Seguro

Social, Delegación Estatal en Puebla.—31 de agosto de 1994.—Unanimidad de votos.—Ponente: Humberto Cabrera Vázquez.—Secretario: Enrique Baigts Muñoz.  
 Amparo directo 551/94.—Atoyac Textil, S.A. de C.V.—25 de enero de 1995.—Unanimidad de votos.—Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.—Secretario: José Mario Machorro Castillo.  
 Amparo directo 458/96.—Banco del Atlántico, S.A.—9 de octubre de 1996.—Unanimidad de votos.—Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.—Secretario: Humberto Schettino Reyna.  
 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, noviembre de 1996, página 365, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VI.2o. J/75; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, noviembre de 1996, página 366.”

De lo cual se sigue, que como lo afirma el apelante, \*\*\*\*\* no se encontraba obligada a demostrar el carácter de administradora de la “\*\*\*\*\*”, como erróneamente lo consideró la juzgadora primigenia, pues es precisamente la referida Asociación la administradora del Condominio “Central de Abasto Emiliano Zapata”; por tanto, la facultad para firmar en su nombre le correspondía precisamente a \*\*\*\*\*, como Directora General con facultades de representación de la Asociación administradora, de ahí lo fundado de los agravios esgrimidos.

No obstante lo anterior, debe resaltarse que como ha quedado precisado, de las escrituras públicas descritas en líneas precedentes en las que consta la protocolización de las actas de asamblea General Anual

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Ordinaria de la Central de Abasto Emiliano Zapata, levantadas en fechas \*\*\*\*\*; se evidencia que a través de la asamblea el Condominio actor, de \*\*\*\*\*, ha ratificado anualmente de \*\*\*\*\*, como su Administradora a la "\*\*\*\*\*".

Lo que se traduce en que esa administración estuvo vigente en los citados años, pues su ratificación ocurre año con año, tal como lo reconoce la parte apelante; sin embargo y ante tal circunstancia, no existe certeza de que la Asociación haya continuado administrando al Condominio "Central de Abasto Emiliano Zapata", al \*\*\*\*\*, fecha que aparece en el estado de liquidación de adeudos e intereses moratorios exhibido como documento base de la acción, ni tampoco puede inferirse que dicha administración se prolongó hasta aquella fecha, toda vez que no fue exhibida la documental en que constara el acta de asamblea del Condominio "Central de Abasto Emiliano Zapata", por la que se hubiere designado a la "\*\*\*\*\*", como su administradora, para en todo caso estar en posibilidad de determinar la vigencia de la ratificación, al estipularse los términos de su designación dentro del acto que dio origen a ella.

De ahí lo infundado de los motivos de inconformidad, ya que no le asiste razón al apelante al afirmar que el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios exhibido como base de la acción, pueda considerarse como título que traiga aparejada ejecución; pues como se dijo, no existe certeza de que al momento de su expedición, la "\*\*\*\*\*" continuara siendo la administradora del Condominio "Central de Abasto Emiliano Zapata", y por ende, resulta claro que no puede aceptarse que reúna los requisitos del artículo 41 de la Ley de Régimen de Condominios del Estado de Morelos, en cuanto a que se encuentre firmado por el administrador del condominio actor, para tenerse como título ejecutivo y que por ello resultara procedente el juicio ejecutivo civil incoado; en consecuencia, debe continuar rigiendo el sentido del fallo apelado.

En mérito de lo anterior, al resultar **parcialmente fundados pero insuficientes** los agravios esgrimidos por la parte apelante, lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de \*\*\*\*\* , emitida por la Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, dentro del juicio **EJECUTIVO CIVIL**, promovido por la apoderada legal de la \*\*\*\*\* , contra de



TOCA CIVIL: 339/2020-6  
EXPEDIENTE CIVIL: \*\*\*\*\*  
RECURSO: APELACIÓN  
JUICIO: EJECUTIVO CIVIL

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*.

Finalmente, no ha lugar a condenar a costas en la presente instancia en virtud de que en los negocios ventilados ante juzgados menores no se causarán costas, tal como dispone el artículo 168 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 104, 105, 106, 530, 531, 532 fracción I, 534, 536, 537 y 550 de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse; y se,

### RESUELVE

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de \*\*\*\*\* , emitida por la Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, dentro del juicio **EJECUTIVO CIVIL**, promovido por la apoderada legal de la \*\*\*\*\* , contra de \*\*\*\*\* , en el expediente civil número \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.-** No ha lugar a condena de pago de gastos y costas, por lo vertido en la parte final del último Considerando del presente fallo.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE,** y con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos a su juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í,** por mayoría lo resolvieron y firman los Integrantes de la Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrado **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA,** Presidente, Magistrada **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALA,** integrante y Ponente en el presente asunto, y Magistrado **MANUEL DÍAZ CARBAJAL,** integrante, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **NIDIYARE OCAMPO LUQUE,** que autoriza y da fe.

### **VOTO PARTICULAR**

Que formula el Magistrado **MANUEL DÍAZ CARBAJAL,** dentro de las actuaciones del toca civil

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

número **339/2020-6**, integrado con motivo del recurso de apelación promovido la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha **\*\*\*\*\***, emitida por la Juez Menor Mixta de la Cuarta Demarcación Territorial, dentro de las actuaciones del juicio ejecutivo civil, promovido por la ASOCIACION DE CONDÓMINOS CENTRAL DE ABASTOS EMILIANO ZAPATA, ASOCIACION CIVIL, en contra de FRANCISCA SANCHEZ BUSTOS, radicado en el Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado, bajo el número de expediente 680/2019.

En el presente caso, no estoy de acuerdo con el sentido de la resolución emitida por la mayoría de este cuerpo colegiado, tomando en consideración que si bien es cierto que la asamblea de condóminos del condominio denominado "CENTRAL DE ABASTO EMILIANO ZAPATA", ratificó como administradora de ese condominio a la ASOCIACION DE CONDÓMINOS CENTRAL DE ABASTOS EMILIANO ZAPATA, ASOCIACION CIVIL, durante los años del **\*\*\*\*\***, y que no se advierte que con posterioridad a este último año se haya otorgado nuevamente tal ratificación, cierto es también que la última ratificación que data del año **\*\*\*\*\***, no quedó sujeta a temporalidad alguna, por lo que debe considerarse que continua vigente,

aunado a que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 26 párrafo último de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, el administrador de un condominio debe de continuar en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiese concluido el plazo para el que fue designado, mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo, no existiendo evidencia en el caso en estudio, que esto último haya ocurrido.

En tal sentido estimo que en su caso se debió haber entrado al estudio de la procedencia de la vía y del fondo del asunto.

**Atentamente**

**MAGISTRADO MANUEL DÍAZ CARBAJAL.**



TOCA CIVIL: 339/2020-6  
EXPEDIENTE CIVIL: \*\*\*\*\*  
RECURSO: APELACIÓN  
JUICIO: EJECUTIVO CIVIL

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución corresponden al toca civil 339/2020-6 expediente civil \*\*\*\*\* . Conste. MIFZ/jmm.