



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, resolución de la Primera Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fecha seis de julio de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **110/2021-11**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la Apoderada Legal de la parte actora *****, Licenciada *****, en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, en autos del expediente número **20/2014-2** relativo al juicio **EJECUTIVO CIVIL** promovido por la *****, en contra de *****, y;

ANTECEDENTES

Previo a determinar la procedencia del presente recurso, es necesario establecer el panorama de los hechos a partir de los antecedentes del caso.

PRIMERO.- Resolución recurrida. En la fecha referida tres de marzo de dos mil veintiuno¹, el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer

¹ Fojas 658-672. Expediente Principal.

Distrito Judicial en el Estado, dictó sentencia definitiva.

SEGUNDO. Presentación del recurso. Por escrito presentado el veintidós de marzo de dos mil veintiuno², la Apoderada Legal de la parte actora *****, Licenciada *****, interpuso recurso de apelación, en contra de la sentencia definitiva de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, en el expediente número 20/2014-2 relativo al juicio EJECUTIVO CIVIL promovido por *****, en contra de *****.

TERCERO. Las consideraciones en las que el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, sostuvo su fallo, consisten esencialmente, en que: La Licenciada *****, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada *****, acreditó su acción contra el Ciudadano *****, en consecuencia, se condena al demandado *****, únicamente al pago de la cantidad de *****, por concepto de adeudo de cuotas de mantenimiento

² Foja 676. Expediente Principal.



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

correspondientes a los años DOS MIL NUEVE, DOS MIL DIEZ, DOS MIL ONCE, DOS MIL DOCE y DOS MIL TRECE (treinta y uno de octubre de dos mil trece); así como al pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes a los años DOS MIL DIEZ y DOS MIL DOCE, y también así, al pago de interés moratorio a razón del 3% (TRES POR CIENTO) mensual establecido en el artículo 67 del REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL ***** , más las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios que se sigan generando y venciendo hasta que se haga pago total de lo adeudado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia. Declarando la reducción del embargo decretado en diligencia de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte, subsistiendo el mismo únicamente por la cantidad de ***** , por los motivos expuestos de este fallo. Así también se absuelve al demandado ***** , de la prestación marcada con el inciso D), reclamada por la parte actora en su escrito inicial de demanda; condenando al demandado ***** al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia. Finalmente se concede al demandado ***** , un plazo de CINCO DÍAS para que dé cumplimiento voluntario a lo sentenciado, a partir de que cause ejecutoria la

presente resolución. Y en caso de no realizarse el pago dentro del plazo concedido, procédase al remate de lo embargado y con su producto páguese a la actora.

CUARTO. Agravios. La apelante, Apoderada Legal de la parte actora *****, expresó los agravios que estimó pertinentes, los cuales se encuentran glosados de la foja 5 a la 12 del Toca de estudio número 110/2021-11.

Sin que en la presente resolución los agravios sean íntegramente transcritos en este apartado, por economía procesal, toda vez que se analizará el contenido de éstos. Sin que ello represente violación de garantías, tal y como así lo ha sustentado nuestro máximo Tribunal, además, que a nivel Jurisprudencia, no existe obligación para el juzgador de transcribir los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando se precisa los puntos sujetos a debate, se estudian y se les da respuesta, los cuales deben estar vinculados y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

distintos a los que conforman la litis. Sin que exista tampoco prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso. Lo anterior, encuentra sustento legal en la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época
Registro: 164618
Instancia: Segunda Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXXI, Mayo de 2010
Materia(s): Común
Tesis: 2a./J. 58/2010
Página: 830

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características

especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.”

QUINTO. Trámite y resolución del recurso de apelación. Del recurso de apelación correspondió conocer a la Primera Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, a la ponencia 11, registrando el presente asunto, con el número de toca civil 110/2021-11, admitiendo el mismo y calificando correcta su admisión en el efecto DEVOLUTIVO, el cual se substanció en los términos de Ley, quedando los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo.

RESULTANDOS:

1.- En la fecha referida, tres de marzo de dos mil veintiuno, el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado,



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

dictó sentencia definitiva, en el expediente de referencia, misma que en sus puntos resolutive dice:

"...**PRIMERO.** Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. La Licenciada *****, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada *****, acreditó su acción contra el Ciudadano *****; por las razones expuestas en el Considerando **III** de la presente resolución, en consecuencia,

TERCERO. Se condena al demandado *****, únicamente al pago de la cantidad de *****, por concepto de adeudo de cuotas de mantenimiento correspondientes a los años **DOS MIL NUEVE, DOS MIL ONCE y DOS MIL TRECE (treinta y uno de octubre de dos mil trece)**; así como al pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes a los años **DOS MIL DIEZ y DOS MIL DOCE**, y también así, al pago de **interés moratorio** a razón del 3% (TRES POR CIENTO) mensual establecido en el artículo **67** del **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL *******, más las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios que se sigan generando y venciendo hasta que se haga pago total de lo adeudado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

CUARTO. Se decreta la reducción del embargo decretado en diligencia de fecha **nueve de noviembre de dos mil veinte**, subsistiendo el mismo únicamente por la cantidad de *****, por los motivos expuestos de este fallo.

QUINTO. Se absuelve al demandado *****, de la prestación marcadas (sic) con el inciso **D**), reclamadas por la parte actora

en su escrito inicial de demanda; por las razones precisadas en el Considerando **IV** de la presente resolución

SEXTO. Se condena al demandado ***** al pago de los **gastos y costas** originados en la presente instancia.

SEPTIMO. Se concede al demandado ***** , un plazo de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a lo sentenciado, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución.

OCTAVO. En caso de no realizarse el pago dentro del plazo concedido, procédase al remate de lo embargado y con su producto páguese a la actora.

NOVENO. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**"

2.- Inconforme con la resolución, con fecha el veintidós de marzo de dos mil veintiuno, la Apoderada Legal de la parte actora ***** , Licenciada ***** , interpuso recurso de apelación, en contra de la sentencia definitiva de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, mismo que fue admitido en efecto DEVOLUTIVO, el cual se substanció en términos de Ley, quedando los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo, y;

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

I. Competencia. Esta Primera Sala del Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado, es competente para conocer el presente asunto en



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99 fracción VII de la Constitución Política Local; 2,3 fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I, 37, 43 y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II. Legitimación. Este recurso de apelación fue interpuesto por persona legitimada para ello, en tanto que se encuentra suscrito por la Apoderada Legal de la parte actora *****, Licenciada *****, en términos de lo dispuesto por el artículo 531³ del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

III. Oportunidad. El recurso de apelación que ahora se analiza fue interpuesto de manera oportuna, de las constancias de autos se advierte que la sentencia recurrida fue emitida tres de marzo de dos mil veintiuno, por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, sentencia que fue notificada a la recurrente el día doce de marzo de dos mil veintiuno⁴, y el recurso de apelación fue interpuesto el veintidós de marzo de dos mil veintiuno, el cual fue admitido por

³ **ARTICULO 531.-** Quiénes pueden apelar. El que haya sido parte o tercerista en un juicio y conserve este carácter, puede apelar de las resoluciones por las que se considere agraviado, y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial, salvo aquéllas contra las que la Ley no concede este recurso. No puede apelar el que obtuvo todo lo que pidió; a menos de que se trate de la apelación adhesiva; si el vencedor no obtuvo la restitución de frutos e intereses, la indemnización por daños y perjuicios o el pago de costas, puede apelar en lo que a estos puntos de la resolución se refiere.

⁴ Foja 675. Expediente Principal.

el A quo en auto dictado con la misma fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno⁵, se considera que el recurso se encuentra interpuesto de manera **oportuna**, ya que la fracción I del numeral 574 del ordenamiento legal antes citado, prevé:

ARTÍCULO 574.- PLAZOS PARA APELAR. El plazo para interponer el recurso de apelación será:
I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva a juicios en los que el emplazamiento no se hubiere hecho por edictos o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique en igual forma, y...”

Tal y como lo hiciera constar la Secretaria de acuerdos adscrita al Juzgado de origen el día veintidós de marzo de dos mil veintiuno, dicho recurso fue interpuesto de manera oportuna, ya que como se refirió en líneas que anteceden, la sentencia impugnada fue notificada a la apelante parte actora en el juicio principal, el día doce de marzo de dos mil veintiuno, y el recurso de apelación fue interpuesto el día veintidós de marzo de dos mil veintiuno, por tanto, su inconformidad se encuentra presentada dentro de los CINCO días referidos que establece la Legislación de la materia; de ahí que, el recurso de apelación sea el idóneo y el mismo fue hecho valer oportunamente.

⁵ Foja 677. Expediente Principal.



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

IV. Estudio de los agravios. Enseguida este Cuerpo Colegiado procede a analizar los motivos de disenso que esgrime la apelante Licenciada ***** , Apoderada general del ***** , quien se duele de la sentencia definitiva de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, e n autos del expediente número 20/2014-2 relativo al juicio EJECUTIVO CIVIL promovido por ***** en contra de ***** , manifestando como agravios los que obran a fojas 5 a la 12 del Toca en que nos ocupa, del siguiente tenor:

“PRIMERO.- El Inferior, en la parte conducente del CONSIDERANDO III, en relación con los resolutivos TERCERO y CUARTO de la sentencia recurrida, de manera ilegal resuelve:

“III... Documentales a las cuales se les cede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos (sic) 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos las cuales se acompañaron al escrito inicial de demanda y no fueron desvirtuadas con medio de prueba alguno; aunado a que las mismas corresponden a las establecidas en el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, y en términos de lo previsto por el numeral **616** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, ante la ausencia de oposición del demandado, a pesar de haber sido requerido en términos de la diligencia practicada el **nueve de noviembre de dos mil veinte**, nada dijo, tal y como se desprende del auto de dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, empero del análisis de la operación aritmética del Estado de Liquidación de Adeudo exhibido como base de acción, se advierte que error, en tres rubros, **en el año dos mil diez**, toda vez que, tomando como referencia la cantidad determinada con el inciso **B) es errónea porque establece ******* la que una vez multiplicada por doce que es el número de meses que contiene el año, arroja la cantidad de ***** siendo lo correcto ***** mensual; de

igual forma. la cuota que se establece en el inciso **D) respecto al año dos mil doce**, es acorde a la determinada por ***** mensuales, sin embargo, al realizar la operación aritmética correspondiente la cantidad del cálculo no es correcta, ya que arroja un tota. (SIC) de ***** , siendo lo correcto ***** de lo que se advierte que la cantidad del cálculo no es correcta y por tanto, sólo se tiene por justificado y cierto el adeudo correspondiente a los años dos mil nueve, dos mil once y dos mil trece.

Por lo que respecta al rubro de **Intereses Acumulados**, determinarse lo incorrecto en los años dos mil diez y dos mil doce, es evidente que alteran el resultado del interés acumulado, razón por la cual no se tiene por acreditado el monto reclamado, pero si la condena a directo porcentaje.

La estimación como ya se dijo es errónea ya que evidentemente alteró el resultado, aunado al hecho de que no se establecen los lineamientos para determinar el adeudo a cada mensualidad, conceptos estos relativos al adeudo correspondiente a los años dos mil diez y dos mil doce, así como al interés moratorio a razón del 3% (TRES POR CIENTO) mensual establecido en el artículo 67 del **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL *******. deben liquidarse en ejecución de sentencia.

Consecuentemente, es porcentaje de acción ejercitada por la parte actora Licenciada ***** , en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada ***** , contra ***** .

Atento a lo anterior, se condena al demandado ***** únicamente al pago de la cantidad de ***** , por concepto de adeudo de cuotas de mantenimiento correspondientes a los años **DOS MIL NUEVE, DOS MIL ONCE y DOS MIL TRECE (treinta y uno de octubre de dos mil trece)**. así como al pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes a los años **DOS MIL DIEZ Y DOS MIL DOCE**; y también así, al pago de intereses moratorio (SIC) a razón del 3% (TRES POR CIENTO) mensual establecido en el artículo **67** del **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL *******, más las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios que se sigan generando y venciendo hasta que se haga pago total de lo adeudado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia...

...En virtud de lo anterior y toda vez que de actuaciones se advierte que en diligencia de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte, se decretó embargo respecto del bien inmueble descrito en el acta correspondiente, y de actuaciones se advierte que por auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veinte, se ordenó girar atento oficio al



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordenara a quien correspondiera, procediera a la inscripción de embargo, trabado al hoy demandado *****; sin embargo, dadas las consideraciones expuestas a lo largo de esta sentencia, se decreta la reducción del referido embargo, subsistiendo el mismo únicamente por la cantidad de *****"

De la anterior transcripción, se desprende que el Inferior, al dictar la parte conducente de la sentencia que en este apartado se recurre, deja de aplicar lo establecido en el artículo 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, precepto legal que a la letra dice:

"ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, **serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia,** debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena..."

Se sostiene que el Inferior, al dictar la parte conducente de la sentencia que en este se apartado se recurre, deja de aplicar lo establecido en el precepto legal en cita, en virtud de lo siguiente:

1.- En el caso a estudio, existe una indebida valoración de las pruebas ofrecidas y desahogadas en autos, en específico de las siguientes constancias:

*Escritura pública número **seis mil novecientos setenta y seis (6976)**, de fecha nueve de abril del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que se protocolizaron los acuerdos tomados en la Asamblea General de fecha trece de febrero del año dos mil diez y en la que a fojas 4, consta literalmente lo siguiente:

"RESOLUTIVO: Cuota de mantenimiento mensual, ***** , sobre la cual se podrá aplicar un descuento de pagarse entre el día 1 y 5 de cada mes para quedar en *****; De pagarse del día 6 al 25 se hará el descuento para quedar en ***** . Se autoriza descuento para quienes paguen de manera

semestral y anual para quedar en: Cuota semestral, ***** la cual deberá quedar cubierta como fecha límite el 7 de marzo del 2010 y el segundo semestre el 30 de julio de 2010; cuota anual ***** deberá a (sic) quedar cubierta el 7 de marzo de 2010. El pleno de la Asamblea emitió el siguiente **RESOLUTIVO:** Se acuerda que el presupuesto y cuotas ya aprobadas deberán privilegiar los siguientes proyectos: Seguridad perimetral del Condominio y cuando se tenga recurso disponible para ello, la obra para construcción de la caseta de vigilancia en la zona colindante del río. Así mismo, se autorizó, a sugerencia de los propios condominios, por mayoría de votos, **una aportación extraordinaria de ***** mensuales por el año 2010** con la única finalidad de contratar un estudio de mecánica de suelos del río (...sic)

Ahora bien, de la anterior transcripción se desprende sin lugar a dudas, que se fijó una cuota de mantenimiento mensual para el año dos mil diez por la cantidad de ***** *******, así como una aportación extraordinaria, durante el mismo año, por la cantidad de ***** mensuales,** con la finalidad de contratar un estudio de mecánica de suelos del río, cantidades que sumadas entre sí, dan un total de ***** **mensuales,** importe que fue señalado como CUOTA PARA EL AÑO 2010 a fojas 12 del escrito inicial de demanda, así como en el ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDO E INTERESES MORATORIOS que se acompañó como base de la acción, importe que multiplicado por los doce meses del año, da un total de *******, que se precisó como adeudo correspondiente al año dos mil diez, en el referido ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDO, luego entonces y contrario a lo resuelto por el A quo, el cálculo de dicha cantidad es correcto y por lo tanto debió tenerse por justificado, aprobado y condenado el adeudo de cuotas de mantenimiento para el año dos mil diez.**

*Escritura pública número **once mil doscientos cincuenta y ocho (11,258)**, de fecha tres de abril del año dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado *******, Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que se protocolizaron los**



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

acuerdos tomados en la Asamblea General de fecha once de febrero del año dos mil doce y en la que a fojas 4, de los anexos de la referida asamblea, consta que se fijó una **cuota de mantenimiento mensual para el año dos mil doce por la cantidad de *******, así como una **aportación extraordinaria (por única ocasión) por pasivo laboral por la cantidad de *******, luego entonces, la cantidad de cantidad de (sic) ***** mensuales, que fue señalada como CUOTA PARA EL AÑO 2012 a fojas 13 del escrito inicial de demanda así como en el ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDO E INTERESES MORATORIOS que se acompañó como base de la acción, multiplicada por los doce meses del año, da un importe de ***** a la que sumada la cuota extraordinaria por pasivo laboral por la cantidad de ***** (sic) da como resultado la cantidad de ***** que fue precisada como adeudo correspondiente al año dos mil doce, en el referido ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDO, luego entonces y contrario a lo resuelto por el A Quo, el cálculo de dicha cantidad es correcto y por lo tanto debió tenerse por justificado, aprobado y condenado el adeudo de cuotas de mantenimiento para el año dos mil doce.

2.- Ahora bien, las anteriores probanzas o escrituras públicas, no fueron valoradas en lo individual ni en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, como lo ordena el artículo 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, ya que como se depende (sic) de la simple lectura de las mismas, las cuales hacen prueba plena en términos de lo establecido en el artículo **491** de la legislación en comento, las cantidades señaladas **como** cuotas de mantenimiento para el año dos mil diez y dos mil doce, tanto en el escrito inicial de demanda, así como en el ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDO E INTERESES MORATORIOS, **son correctas**, si se toma en consideración el importe de las cuotas extraordinarias que se fijaron en cada una de las anualidades (dos mil diez y dos mil doce) y que junto con la cuota ordinaria de

mantenimiento, constituyen el adeudo correspondiente a los años dos mil diez y dos mil doce que se precisa en el referido Estado de Liquidación.

Indebida valoración de pruebas, que desde luego trasciende el resultado del fallo, pues si el Inferior hubiere valorado las probanzas anteriormente referidas en términos de lo establecido en el artículo 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, para lo cual hubiere bastado la simple lectura de las mismas, habría llegado a la firme convicción de que el cálculo de las cuotas de mantenimiento y el adeudo correspondiente a los años dos mil diez y dos mil doce, **es correcto** y por lo tanto, debió tener por justificado y aprobado el adeudo de dichas anualidades así como de los intereses acumulados durante dichos años, ya que se insiste, al ser correcto el cálculo de la cuota anual en términos de lo manifestado con antelación, desde luego no debe alterarse el interés acumulado, cuyo porcentaje del 3% por ciento mensual, incluso fue determinado como legal, en la parte conducente de la sentencia recurrida, en términos de lo establecido en el artículo 67 del Reglamento del Condominio y Administración del *****, siendo evidente que tampoco existe sustento legal para la reducción del embargo por la cantidad de *****, como de manera ilegal se resuelve en la sentencia recurrida.

Resulta aplicable en la especie, el criterio jurisprudencial que es de observancia obligatoria y que a la letra dice:

Tesis: I.5o.C. J/36 (9a.)	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Décima Época	160064 2 de 30
Tribunales Colegiados de Circuito	Libro IX, Junio de 2012, Tomo 2	Pág. 744	Jurisprudencia (Civil)

PRUEBAS. SU VALORACIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 402 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

El artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que los Jueces, al valorar en su conjunto los medios de prueba que se aporten y se admitan en una controversia judicial, deben exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, lo que **significa que la valoración de las probanzas debe estar delimitada por la lógica y la experiencia,** así como por la conjunción de ambas, con las que se conforma la sana crítica, como producto dialéctico, a fin de que la argumentación y decisión del juzgador sean una verdadera expresión de justicia, es decir, lo suficientemente contundentes para justificar la determinación judicial y así rechazar la duda y el margen de subjetividad del juzgador, con lo cual es evidente que se deben aprovechar "las máximas de la experiencia", que constituyen las reglas de vida o verdades de sentido común.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 309/2010. 10 de junio de 2010. Unanimidad de votos. Ponente Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.

Amparo directo 170/2011. 25 de marzo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.

Amparo directo 371/2011. 22 de julio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Hiram Casanova Blanco.

Amparo directo 460/2011. 18 de agosto de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Miguel Ángel González Padilla.

Amparo directo 782/2011. 2 de febrero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón."

En virtud de lo anterior, desde luego procede y así se solicita, se revoque la parte conducente de la sentencia recurrida y en su lugar se dicte otra, en la que se condene a *****, al pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas durante los años dos mil diez y dos mil doce, así como al pago de los intereses moratorios generados durante dichas anualidades a razón del 3 % (TRES POR CIENTO) mensual, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL *****, y asimismo se deje sin efectos la reducción del embargo decretada, ya que el cálculo de las cuotas de mantenimiento y el adeudo correspondiente a los años dos mil diez y dos mil doce, **es correcto**, como se desprende de la simple lectura de las copias certificadas de las escrituras públicas número 6,976 y 11,258, que indebidamente valoro el inferior.

SEGUNDO. - Así también el A Quo, en el CONSIDERANDO IV, en relación con el resolutive QUINTO de la sentencia recurrida, de manera ilegal resuelve:

"IV.- Respecto a la prestación reclamada por la parte actora en el inciso D). consistente en "EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTA POR CONCEPTO DE INTERESE (SIC) LEGALES SOBRE LA CANTIDAD PENDIENTE DE PAGO Y REFERIDA EN LOS APARTADOS QUE ANTECEDEN, POR CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA DERIVADA DE INCUMPLIMIENTO, en términos de lo establecido con los artículos 1511. 1512 y 7578 segundo párrafo del Código Civil debe decirse que esta no se advierte acreditada con medio do (sic) prueba legal alguno, ello en consideración que para la procedencia de su pago no es suficiente le (sic) sola demostración de los hechos constitutivos de la acción principal sino que para ello es necesario que se señalen en la demanda los hechos precisos en qué consisten esos daños y perjuicios ocasionados a la actora, y además, demostrar esos extremos con los medios de prueba idóneos, esto es la relación directa o inmediata entre la falta de cumplimiento de la obligación y los daños y perjuicios alegados, circunstancia que en la especie no aconteció: resultando por consiguiente **improcedente** dicha prestación, absolviendo en consecuencia al



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

demandado ***** , del pago de los intereses legales reclamados sobre dicho concepto."

De la anterior transcripción, se desprende que el A Quo al dictar la parte conducente de la sentencia recurrida, aplica inexactamente lo establecido en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como lo establecido en el artículo 1512 del Código Civil para el Estado de Morelos, precepto legal que a la letra dice:

"ARTICULO 1512.- CONTENIDO Y PRESUPUESTOS DE LA INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA Y LA MORATORIA. La indemnización compensatoria comprenderá el valor de la suelte principal o su equivalente en dinero, más los daños y perjuicios causados directamente por el incumplimiento; **y la indemnización moratoria, los daños y perjuicios originados por el retardo en el cumplimiento de la obligación.**

Para que proceda la primera bastará que el deudor no cumpla, excepto cuando la Ley requiera además culpa, o cuando el incumplimiento se deba a caso fortuito o fuerza mayor.

Para que proceda la indemnización moratoria es menester que el deudor incurra en mora."

Se sostiene que el juez natural, al dictar la parte conducente de la sentencia que se combate, aplica inexactamente lo establecido en el precepto legal en cita, ya que absuelve al demandado del pago de la indemnización compensatoria y moratoria derivada del incumplimiento, bajo el argumento de que no se acreditó en autos con medio de prueba alguno, los daños y perjuicios ocasionados a mi representada, es decir, la relación directa entre la falta de cumplimiento de la obligación y los daños y perjuicios alegados, sin embargo, omite tomar en consideración que mi representada jamás demandó el pago de daños y perjuicios, sino que demandó, el pago de una indemnización moratoria derivada del incumplimiento, **indemnización para cuya procedencia solo basta que exista mora o retardo en el cumplimiento de una obligación,** como claramente lo establecen los

artículos 1512 y 1518 del Código Civil para el Estado de Morelos.

2.- A mayor abundamiento, el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estipula que en los juicios del orden civil, **la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra de la ley**, luego entonces, si la letra de la ley señala en el artículo 1512 del Código Civil, que **procede el pago de una indemnización moratoria, por el simple hecho de que el deudor incurra en mora**, resulta indiscutible que el demandado debió ser condenado al pago de dicha prestación, ante la mora en la que incurrió y cuya existencia desde luego se encuentra acreditada en autos.

En virtud de lo anterior, desde luego procede y así se solicita, se revoque la parte conducente de la sentencia recurrida y en su lugar, se dicte otra, en la que se condene a la contraria al **pago de los intereses legales demandados por concepto de indemnización moratoria derivada del incumplimiento** por ser procedente su condena en términos de lo manifestado a lo largo de este escrito.

Para el mejor entendimiento del asunto que nos ocupa y la decisión a la que arriba este colegiado, se inserta enseguida un cotejo de las prestaciones reclamadas por la parte actora y lo resuelto en la sentencia definitiva impugnada:

PRESTACIÓN	RESOLUTIVO
A) El pago de la cantidad de ***** , respecto de las cuotas de mantenimiento adeudadas del mes de	“ TERCERO. Se condena al demandado ***** , únicamente al pago de la cantidad de ***** , por



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

<p>enero del año dos mil nueve al día veintiocho de octubre de dos mil trece, más las que se sigan generando.</p>	<p>concepto de adeudo de cuotas de mantenimiento correspondientes a los años DOS MIL NUEVE, DOS MIL ONCE Y DOS MIL TRECE (treinta y uno de octubre de dos mil trece), así como al pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes a los años DOS MIL DIEZ y DOS MIL DOCE y también así al pago de interés moratorio a razón del 3% mensual establecido en el artículo 67 del REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL ***** , más las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios que se sigan generando y venciendo hasta que se haga total pago de lo adeudado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.</p>
<p>B) El pago de la cantidad de ***** por concepto de interés moratorio a razón del 3 % mensual, del mes de enero del año dos mil nueve al día veintiocho de octubre de dos mil trece, más las que se sigan generando.</p>	<p>concepto de adeudo de cuotas de mantenimiento correspondientes a los años DOS MIL NUEVE, DOS MIL ONCE Y DOS MIL TRECE (treinta y uno de octubre de dos mil trece), así como al pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes a los años DOS MIL DIEZ y DOS MIL DOCE y también así al pago de interés moratorio a razón del 3% (TRES POR CIENTO) mensual establecido en el artículo 67 del REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL ***** , más las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios que se sigan generando y venciendo hasta que se haga total pago de lo adeudado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.</p> <p>CUARTO. Se decreta la reducción del embargo decretado en la diligencia de fecha nueve de noviembre de dos mil veinte,</p>

	subsistiendo el mismo únicamente por la cantidad de ***** , por los motivos expuestos de este fallo." (Sic)
C) El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses sobre la cantidad pendiente de pago y referida en los apartados que anteceden por concepto de indemnización compensatoria.	"QUINTO. Se absuelve al demandado ***** , de la prestación marcada con el inciso D), reclamadas por la parte actora en su escrito inicial de demanda; por las razones precisadas en el Considerando IV de la presente resolución." (Sic)
D) El pago de los gastos y costas.	"SEXTO. Se condena al demandado ***** , al pago de gastos y costas originados en la presente instancia." (Sic)

De la parte considerativa del fallo cuestionado, se aprecia que el Juez primario denegó la cuantificación de las cuotas condominales reclamadas por la parte actora, de los años dos mil diez y dos mil doce, por considerar que no se ajustaron a las establecidas en los documentos básicos, toda vez que en el año dos mil diez, equivalieron a ***** mensuales, por un total anual de ***** , asimismo, en el año dos mil doce, se fijó por la cantidad de *****



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

mensuales, con un total anual de *****;
cantidades menores a lo reclamado por la parte
actora, en consecuencia, únicamente aprobó la
liquidación de las cuotas condominales de los años
dos mil nueve, dos mil once y dos mil trece -hasta el
mes de octubre-, por la cantidad de *****,
y por cuanto a las de los años dos mil diez y dos mil
once, reservó su liquidación en ejecución de
sentencia; misma suerte que siguieron los interés
moratorios del tres por ciento mensual.

Como consecuencia de su determinación, el
Juzgador de origen, ordenó la reducción del
embargo hasta por el monto liquido aprobado, es
decir, *****; asimismo, denegó la
indemnización reclamada por la actora considerando
que no se demostró su procedencia con medio de
prueba alguno en que conste el daño y perjuicio que
sufrió la parte demandante.

Determinación que combate la recurrente con los
agravios previamente transcritos, de los cuales se
aprecia substancialmente la siguiente causa de
pedir:

a) Al denegar la cuantificación de la cuota de
mantenimiento del año dos mil diez, el Juzgador

primario omitió considerar que en la escritura base de la acción, número seis mil novecientos setenta y seis, se pactó una aportación extraordinaria mensual de *****; asimismo, en el caso del año dos mil doce, en la escritura básica once mil doscientos cincuenta y ocho, se pactó una cuota adicional extraordinaria por la cantidad de *****, en consecuencia, el monto líquido reclamado en la demanda, sustentado en las escrituras base de la acción y estado de cuenta, son correctas.

b) Como consecuencia, de la procedencia del agravio sintetizado en el presente inciso, se debe aprobar la condena de pago de intereses de los años dos mil diez y dos mil doce.

c) El artículo 1512 del Código Civil del Estado de Morelos, establece que para la improcedencia de la indemnización moratoria, solo se requiera que exista retardo en el cumplimiento de la obligación, y no la acreditación de daños y perjuicios.

Los agravios englobados en los incisos a) y b) son FUNDADOS y el agravio contenido en el inciso c) es INOPERANTE.

En efecto, asiste la razón a la recurrente en los dos primeros motivos de inconformidad, toda vez que de



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

conformidad con los artículos 2, fracciones VII y VIII, 39 y 41, de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, cada condómino debe contribuir en proporción del indiviso que corresponda a su unidad condominal, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos de reserva; por tanto, la cuota condominal puede ser ordinaria o extraordinaria, la primera es la cantidad en dinero acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común, la segunda, la cantidad en dinero acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios; por lo tanto, dichas cuotas 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.

En este contexto, de la copia certificada de la escritura pública número seis mil novecientos setenta y seis (6976)⁶ de fecha nueve de abril del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número Uno de la

⁶ Fojas 162-188. Expediente de origen.

Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene la protocolización de los acuerdos de la Asamblea General del *****, de fecha trece de febrero del año dos mil diez, se aprecia que en el orden del día identificado con el número 10 (X romano), se acordó una cuota de mantenimiento mensual por la cantidad de ***** más una aportación extraordinaria por la cantidad de *****⁷ mensuales para contratar un estudio de mecánica de suelos del río; de modo que quedó integrada por un total de *****, que multiplicada por los doce meses del año, arroja un total de *****, asimismo, de la copia certificada de la escritura pública número once mil doscientos cincuenta y ocho (11,258)⁸ de fecha tres de abril del año dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se desprende la protocolización de los acuerdos tomados por la Asamblea General del *****, de fecha once de febrero del año dos mil doce, en cuyo punto número siete del orden del día, se determinó una cuota condominal mensual por la cantidad de *****, asimismo, en el punto noveno del orden del día se aprobó una cuota

⁷ Fojas 165 y 170. Expediente de origen.

⁸ *Ibidem*. Fojas 274-306.



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

extraordinaria para la liquidación laboral de la ex administradora, fijada en la cantidad de *****⁹, de modo que la cuota mensual citada multiplicada por los doce meses del año, arroja la cantidad de ***** sumada a la extraordinaria por única ocasión, da un total anual de *****.

De esta manera se arriba a que las cuotas condominales reclamadas al demandado por los años dos mil diez y dos mil doce, suman la cantidad total de ***** , que a su vez agregadas a la de los años dos mil diecinueve, dos mil once y dos mil trece -hasta el mes de octubre-, es decir, a la cantidad de ***** , arrojan un adeudo total por la cantidad de ***** , en consecuencia, la prestación del **inciso A)** de la demanda, sí es procedente en los términos en que la actora lo solicitó y por lo tanto, la reducción del embargo carece de sustento y debe dejarse sin efecto.

En consecuencia, el agravio sintetizado en el **inciso b)**, relativo a la aprobación de la condena de pago de intereses de los años dos mil nueve, dos mil diez, dos mil once, dos mil doce y al mes de octubre de dos mil trece, es **FUNDADO**.

⁹ Fojas 120 vuelta y 122. Expediente de origen.

En efecto, el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, dispone:

“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...”

En este orden, en el Reglamento del Condominio y Administración del *****, se estableció¹⁰:

“ARTÍCULO 67. Es obligación de todo condómino cubrir los recibos que por cargas comunes le correspondan 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 es obligado a pagar, no lo hiciere, se causará 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.**”

En consecuencia, se debe aprobar la condena de intereses moratorios reclamada en el inciso B) del apartado de prestaciones de la demanda, por la cantidad de *****, derivada de los intereses moratorios del 3% (TRES POR CIENTO) MENSUAL,

¹⁰ Foja 72 vuelta. Expediente de origen.



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

generada en términos del transcrito artículo 57 del Reglamento del Condominio y Administración del ***** , correspondientes del año dos mil nueve al mes de octubre de dos mil trece. Cantidad que se detalla en el estado de liquidación de adeudos que anexó la parte actora, estado de cuenta base de la acción.

En cambio, el agravio relativo a que el artículo 1512¹¹ del Código Civil del Estado de Morelos, establece que, para la procedencia de la indemnización moratoria, solo se requiere que exista retardo en el cumplimiento de la obligación, y no la acreditación de daños y perjuicios, es **INOPERANTE.**

Ciertamente el juez de origen, confundió las instituciones consistentes en la indemnización compensatoria y la indemnización moratoria, reguladas en el dispositivo 1512 del Código Civil del Estado, como consecuencia general del incumplimiento de las obligaciones.

¹¹**ARTICULO 1512.-** CONTENIDO Y PRESUPUESTOS DE LA INDEMNIZACION COMPENSATORIA Y LA MORATORIA. La indemnización compensatoria comprenderá el valor de la suerte principal o su equivalente en dinero, más los daños y perjuicios causados directamente por el incumplimiento; y la indemnización moratoria, los daños y perjuicios originados por el retardo en el cumplimiento de la obligación. Para que proceda la primera bastará que el deudor no cumpla, excepto cuando la Ley requiera además culpa, o cuando el incumplimiento se deba a caso fortuito o fuerza mayor. Para que proceda la indemnización moratoria es menester que el deudor incurra en mora.

De acuerdo con el citado dispositivo, quien incumple con sus obligaciones queda constreñido a otorgar al acreedor dos indemnizaciones:

1. La compensatoria; y
2. La moratoria.

Por virtud de la primera, quien incumpla con sus obligaciones estará obligado a pagar el valor de la suerte principal o su equivalente en dinero, más los daños y perjuicios causados directamente por el incumplimiento. Para su procedencia bastará que el deudor no cumpla, excepto cuando la Ley requiera además culpa, o cuando el incumplimiento se deba acaso fortuito o fuerza mayor.

En cuanto a la segunda, el deudor responderá por los daños y perjuicios originados por el retardo en el cumplimiento de la obligación. Para que proceda es menester que el deudor incurra en mora.

Lo ilustra la tesis federal que se inserta enseguida:



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

INDEMNIZACION MORATORIA E INDEMNIZACION COMPENSATORIA, DISTINCION ENTRE LA.¹²

Si bien es verdad que en la doctrina se distingue entre la indemnización moratoria, que comprende a los daños y perjuicios sufridos por el acreedor por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, de la indemnización compensatoria, que igualmente se contrae a los daños y perjuicios pero ocasionados al acreedor por el incumplimiento absoluto de la obligación, también lo es que en uno o en otro caso, aquellos deben ser la consecuencia directa e inmediata del incumplimiento, según previene el artículo 2110 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

En consecuencia, el juez a quo confundió ambas instituciones, pues en efecto, la parte actora reclamó la indemnización moratoria por el retardo en el cumplimiento de la obligación, no así compensatoria por daños y perjuicios.

Sin embargo, los intereses moratorios generados por la falta de pago de cuotas condominales constituyen una **indemnización moratoria**, a la cual ya fue condenado el demandado, y por tanto no es procedente nueva condena, pues equivaldría a una doble sanción vedada por el artículo 23 Constitucional.

¹² Registro digital: 269636. Instancia: Tercera Sala. Sexta Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen CXVIII, Cuarta Parte, página 108. Tipo: Aislada.

En efecto, el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, establece que 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; es decir, el dispositivo excluye la posibilidad de que coexista en la especie, una condena de pago de interés legal y otra por interés reglamentado, de manera que la procedencia de uno de ellos excluye al otro.

En consecuencia, se reitera, el agravio en estudio deviene **INOPERANTE**.

V. Modificación de la sentencia recurrida.

En relatadas consideraciones, por haber resultado **fundados** los agravios sintetizados en los **incisos a) y b)**, lo procedente conforme a derecho es **MODIFICAR** la sentencia definitiva de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del expediente número 20/2014-2 relativo al juicio EJECUTIVO CIVIL promovido por ***** en



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

contra de ***** , para quedar en los siguientes términos:

PRIMERO. Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO. La Licenciada ***** , en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada ***** , acreditó su acción contra el Ciudadano ***** ; por las razones expuestas en el Considerando III de la presente resolución, en consecuencia,

TERCERO. Se **condena** al demandado ***** , al pago de la cantidad de ***** , por concepto de adeudo de cuotas de mantenimiento correspondientes a los años DOS MIL NUEVE, DOS MIL DIEZ, DOS MIL ONCE, DOS MIL DOCE y DOS MIL TRECE (treinta y uno de octubre de dos mil trece); así como al pago de la cantidad de ***** , derivada de los intereses moratorios del **3% (TRES POR CIENTO) MENSUAL**, generada del año dos mil nueve al mes de octubre de dos mil trece, cantidad que se detalla en el estado de liquidación de adeudos que anexó la parte actora; más las cuotas de mantenimiento e intereses moratorios que se sigan generando y venciendo hasta que se haga pago total de lo adeudado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

CUARTO. Se **absuelve** al demandado ***** , de la prestación marcada con el inciso C), reclamada por la parte actora en su escrito inicial de demanda.

QUINTO. Se **condena** al demandado ***** al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

SEXTO. Se **concede** al demandado ***** , un plazo de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a lo sentenciado,

a partir de que cause ejecutoria la presente resolución.

SÉPTIMO. En caso de no realizarse el pago dentro del plazo concedido, procédase al remate de lo embargado y con su producto páguese a la actora.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE..."

VI. Gastos y costas segunda instancia. Al no actualizarse la hipótesis de la fracción IV, del artículo 159¹³, en relación con la fracción V, del artículo 550, del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, no se realiza especial condena en la presente instancia.

Por lo expuesto, y además con apoyo en lo dispuesto por el artículo 550 del Código Adjetivo Civil del Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO: Se **MODIFICA** la sentencia definitiva de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del expediente número 20/2014-2 relativo al juicio EJECUTIVO CIVIL promovido por *****

¹³ "ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados:

IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias;..."



TOCA CIVIL NÚMERO: 110/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: 20/2014-2
RECURSO DE APELACIÓN.

PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

en contra de ***** , para quedar en los términos establecidos en el considerando **V** de este fallo.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Envíese testimonio de este fallo al Juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, M. en D. **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO** Integrante, Licenciado **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO** Integrante que fue designado en sesión de Pleno de tres de marzo de dos mil veintiuno, para cubrir la licencia de la Magistrada NADIA LUZ MARÍA LARA CHÁVEZ y M. en D. **LUIS JORGE GAMBOA OLEA** Presidente Suplente de Sala y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la fe de la Secretaria de Acuerdos Licenciada **NOEMÍ FABIOLA GONZÁLEZ VITE.**

*LJGO/jtcf*sms*