



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a tres de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **20/2014**, relativo al juicio **EJECUTIVO CIVIL** promovido por *********, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada ********* contra *********, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y:

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con fecha **trece de diciembre del dos mil trece**, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada *********, demandando a *********, las siguientes prestaciones:

“...A).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$246,610.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO, respecto del lote correspondiente a *********, ubicado en *********, adeudadas del mes de enero del año dos mil nueve al día veintiocho de octubre de dos mil trece, **más las cuotas de mantenimiento que se sigan generando hasta que se haga pago total a esta parte de las prestaciones reclamadas.**

B).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$207,366.80 (DOSCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 80/100 M.N.) POR CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS A RAZÓN DEL 3% (TRES

POR CIENTO) MENSUAL, originados sobre las cuotas de mantenimiento pendientes de pago aludidas en el inciso próximo que antecede y respecto del lote correspondiente a *****, ubicado en *****, adeudadas del mes de enero del año dos mil nueve al día veintiocho de octubre de dos mil trece, **más los intereses moratorios que se sigan generando hasta que se haga pago total a esta parte de las prestaciones reclamadas.**

C).- EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE INTERESE LEGALES SOBRE LA CANTIDAD PENDIENTE DE PAGO Y REFERIDA EN LOS APARTADOS QUE ANTECEDEN, 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, interés que habrán de computarse desde la fecha en que debieron realizarse los pagos 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.

D).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS CAUSADOS CON LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO.”

Señaló los hechos en que apoyo su acción, los que se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias y exhibió los documentos base de su acción.

2. Con fecha **ocho de enero de dos mil catorce**, se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de fecha **diecisiete de enero de dos mil catorce**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir al demandado para que en el acto de la diligencia hiciera pago a la parte actora o a quien sus derechos representara de la cantidad de \$246,610.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.) como suerte

**PODER JUDICIAL**

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

principal, así como accesorios legales a que hubiere lugar, y en caso de no hacerlo se embargaran bienes propiedad del demandado, suficientes para garantizar dicha cantidad, poniéndolos en depósito de la persona que el actor designara bajo su responsabilidad, y una vez hecho lo anterior, se corriera traslado y emplazara a la parte demandada, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** compareciera ante este Juzgado a hacer paga llana u oponerse a la ejecución si tuviere excepciones para ello, y apareciendo que el domicilio del demandado se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, para que en auxilio de las labores de este Juzgado procediera a dar cumplimiento a lo antes ordenado, apercibiéndole que en caso de no hacerlo las posteriores notificaciones aún las de carácter personal le surtirían a través del **Boletín Judicial** que edita el Tribunal Superior de Justicia.

3. Por auto de **trece de abril de dos mil dieciséis**, se ordenó girar sendos oficios de localización y búsqueda a diversas Dependencias y empresas para que informaran a este Juzgado si en sus archivos o registros contaban con algún domicilio de ***** , y en caso de que fuera afirmativo lo proporcionarían a esta Autoridad, por lo que se ordenó girara atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, para que por su conducto se girara los oficios a las dependencias que correspondieran a esa jurisdicción.

4. Con fecha **diez de octubre de la misma anualidad**, atendiendo al contenido del oficio DM05768/16 remitido a este Juzgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores, se autorizó indistintamente diversos domicilios para efecto de emplazar al demandado *****; y atendiendo a que tales domicilios se encontraban fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil competente en la Ciudad de México.

5. Mediante auto de **veintiuno de abril de dos mil diecisiete**, a solicitud de la parte actora se ordenó girar atento oficio al Comisionado Estatal de Seguridad Pública, a efecto de que informara el domicilio completo del Ciudadano *****; asimismo, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primer Instancia del Distrito de Tabares, en turno en el Estado de Guerrero, para que emplazara a dicho demandado en el domicilio proporcionado mediante escrito 3260, ubicado en *****; con la aclaración realizada por auto de ocho de agosto de dos mil diecisiete.

6. Por autos de **veinticinco de junio y ocho de agosto, ambos de dos mil dieciocho**, se ordenó girar de nueva cuenta atento exhorto al Juez Civil competente de la Ciudad de México, para que en auxilio de las labores de este Juzgado emplazara al demandado ***** en el domicilio ubicado en *****; mismo exhorto que se devolvió sin diligenciar por los motivos expuestos por el exhortado; y a solicitud de la parte actora se ordenó girar de nueva cuenta atento exhorto al Juez Competente de la Ciudad de México, para efecto de emplazar al demandado en los domicilios señalados de manera indistinta.



PODER JUDICIAL

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

7. Por auto de fecha **veintiséis de junio de dos mil diecinueve** se tuvo por reconocida la personalidad de las Licenciadas ***** en su carácter de Apoderadas Generales para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil *****, en términos de la copia certificada de la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Carmona Gándara, Titular de la Notaría Pública número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario Público del Patrimonio Inmobiliario Federal.

8. Con fecha **nueve de noviembre de dos mil veinte** previo citatorio, la Secretaria Actuarial del Juzgado Vigésimo Segundo Civil de Cuantía Menor la Ciudad de México, dio cumplimiento al auto de diecisiete de enero de dos mil catorce, entendiéndolo la diligencia con *****, quien dijo ser empleado del demandado *****; **decretándose embargo respecto del bien inmueble descrito en el acta correspondiente.**

9. Así, por auto de **dieciocho de febrero de dos mil veintiuno**, se tuvo por precluido el derecho que pudo haber ejercido el demandado *****, al no comparecer ante este Juzgado a hacer paga llana u oponerse a la ejecución en caso de tener excepciones para ello, así como para ofrecer las pruebas que a su pate correspondieran, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de diecisiete de enero de dos mil catorce, por lo que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal le surtirían efectos pro medio de publicación en el **Boletín Judicial** que se edita en

este H. Tribunal Superior de Justicia; asimismo, una vez analizadas las constancias que integran el expediente y atendiendo a lo establecido por el artículo **616** del Código Procesal Civil vigente En el Estado de Morelos, **se ordenó poner los autos a la vista del Juzgador para efecto de dictar la sentencia definitiva correspondiente**, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23 y 30** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; asimismo, en términos del artículo **133** del Reglamento de Condominio y Administración del *****, exhibido por la parte actora, que a la Letra dice: **“ARTÍCULO 133.- DE TODA SITUACIÓN QUE SE PRESENTARE Y NO ESTUVIERE PREVISTA EN ESTE REGLAMENTO, COMO DE DIVERGENCIA QUE SOBRE SU INTERPRETACIÓN Y/O APLICACIÓN SE SUSCITARE ENTRE CONDOMINIOS, CONOCERÁ Y RESOLVERA LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y EN SU DEFECTO SE ACUDIRÁ A LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS.”**; y la vía elegida es la correcta en términos del numeral **607** del Código Adjetivo Civil.

II.- A continuación, se procede al estudio de la **legitimación procesal activa** respecto del ***** quien en



PODER JUDICIAL

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

el presente juicio es representada por ***** , en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas, quien acredita su personalidad con la copia certificada del instrumento notarial número ***** de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado GUILLERMO ADOLFO ENRIQUE TENORIO CARPIO, Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene poder general para pleitos y cobranzas expedido a su favor, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforma la Ley, en los términos del PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO DOS MIL OCHO del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos y sus correlativos con el del Distrito Federal y demás Estados de la República Mexicana, entendiéndose como tal la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, esto en términos del artículo 179 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos,¹ situación legal que se encuentra debidamente acreditada por cuanto a la parte actora pues en términos de la fracción II del artículo 180 del cuerpo de leyes acabado de mencionar.²

Asimismo, con la copia certificada de la escritura pública número ***** se acredita la constitución del RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO *****” ,

¹ 179.- Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

² 180.- Tienen capacidad para comparecer en juicio: II.- Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos...;

realizado sobre la fusión de TRES INMUEBLES ubicados en inmediaciones *****.

Y para los efectos precisados en el presente apartado, reciben pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción I y 491 ambos del Código adjetivo antes invocado, haciendo valer en la presente vía el pago de cuotas de mantenimiento respecto del **lote *******, adeudadas del mes de enero del año dos mil nueve, al día veintiocho de octubre de dos mil trece, más las cuotas de mantenimiento que se sigan generando hasta que se haga pago total de las prestaciones reclamadas en este juicio, lo que le da potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional de que se inicie un juicio en contra de quien refiere tiene la obligación de pagar dichos conceptos, independientemente de que su acción prospere; en tanto que, la legitimación procesal pasiva de ***** se tiene por acreditada con el solo hecho de haber sido demandado por la Asociación Civil en comento y en términos de la impresión del folio electrónico inmobiliario ***** , consultado ante el entonces Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, y exhibido por la parte actora mediante escrito de cuenta 452, mediante el cual subsanó la prevención, de la que se desprende que el hoy demandado a la fecha de su impresión es propietario del referido inmueble.

Siendo aplicables a lo citado, el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que sustenta en las siguientes tesis:



PODER JUDICIAL

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

“Décima Época

Tesis: VI.2o.C.J/206

Jurisprudencia (Civil)

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III

Registro 2019949

Página: 236

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La **legitimación** de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir **legitimación** ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Nota: Por ejecutoria del 9 de enero de 2019, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 171/2018 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que uno de los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes se apartó del criterio en contradicción, al plasmar uno diverso en posterior ejecutoria.

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al resolver por unanimidad de votos los amparos directos [494/2011](#), 313/2012, 257/2013 y 205/2016, en

sesiones de 31 de octubre de 2011, 26 de julio de 2012, 15 de agosto de 2013 y 6 de enero de 2017, respectivamente, abandona el criterio sostenido en esta tesis publicada en el [Semanao Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000](#).

La parte conducente de la ejecutoria relativa al amparo directo [494/2011](#) citado, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 31 de mayo de 2019 a las 10:36 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 66, Tomo III, mayo de 2019, página 2639.

“Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Jurisprudencia (Común)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Enero de 1998

Tesis: 2ª./J.75/97

Página: 351

Registro: 196956

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por **legitimación procesal activa** se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta **legitimación** se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la **legitimación** ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La **legitimación** en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La **legitimación** ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

**PODER JUDICIAL**

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

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.”

III. No existiendo cuestión previa que analizar, se procede al estudio de la acción principal promovida por la Licenciada *****, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada *****, quien demando en la vía **EJECUTIVA CIVIL** de *****, de quien reclama las prestaciones que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones.

Al respecto, el artículo **607** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece:

“**PROCEDENCIA DEL JUICIO EJECUTIVO.** Para que proceda el procedimiento ejecutivo se requieren las siguientes condiciones: I.- Que se trate de pretensión de condena que tenga por objeto exigir una suma de dinero, o la entrega de bienes ciertos y determinados; II. Que la pretensión se funde en título que traiga aparejada ejecución; y, III.- Que el adeudo sea liquido y exigible.”

Por su parte, el artículo **608** prevé:

“Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución.

Traen aparejada ejecución:

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

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

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

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

V.- La confesión de deuda hecha ante Juez competente por el deudor o por su representante facultado para ello;

VI.- Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de corredor público;

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

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

IX.- Los demás documentos a los que las Leyes dieren el carácter de títulos ejecutivos.

Si el título ejecutivo está redactado en idioma extranjero, la traducción que se presente se cotejará previamente por el perito traductor que el Juez designe.”

Y, el artículo **609** de la ley en cita a la letra reza:



PODER JUDICIAL

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

“Con la confesión judicial procederá la vía ejecutiva. Cuando la confesión expresa se haga durante la secuela del procedimiento ordinario o sumario sobre pretensión de condena, cesará el juicio si el actor lo pidiera y se procederá en la vía ejecutiva. Si la confesión solo afecta una parte de lo demandado, se procederá por la vía ejecutiva por la porción confesada si el actor lo pidiera así, y por el esto seguirá el juicio su curso”.

De la exégesis legal transcrita, se advierte que dichos numerales prevén que para la procedencia del procedimiento ejecutivo se necesita que la pretensión se funde en un título que tenga aparejada ejecución, en tanto que este tipo de documentos son aquellos que la Ley les da tal carácter; ello a la luz de los dispositivos antes mencionados.

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley Sobre Régimen del Condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, el cual establece:

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

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

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

Ahora bien, para acreditar su acción, Licenciada ***** , en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada ***** exhibió las documentales consistentes en:

- Copia certificada del instrumento notarial número ***** de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado GUILLERMO ADOLFO ENRIQUE TENORIO CARPIO, Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la cual se deduce que mediante Escritura Pública número ***** de fecha ***** , otorgada ante el Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, se constituyó previo el permiso concedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, la Asociación Civil denominada ***** , cuyo objeto de la misma sería entre otros: **a)** La defensa de los intereses de los asociados y la representación de los mismos; **b)** La Administración, operación y mantenimiento de los bienes comunes del Conjunto *****;... **e)** la administración de las cuotas que se establecen en la Asamblea General de Asociados por concepto de cuotas de administración, operación y



PODER JUDICIAL

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

mantenimiento y las ya recuperadas o que se recauden con anterioridad a la citada Asamblea General.

- Escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y del Patrimonio Inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, en la cual se hizo constar la protocolización del **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL** de Condóminos del Condominio *****, celebrada el día *****, en donde se discutió, ratificó y aprobó que la Asociación Civil denominada ***** sea quien administre al Condominio *****; facultando a la poderdante para realizar todas las gestiones legales necesarias para proceder por la vía legal al cobro de las cuotas de mantenimiento adeudadas por los condóminos morosos, señalando en el apartado de hechos que **el ahora demandado tiene el carácter de condómino**, al ser propietario del lote *****, ubicado en *****, tiene derechos y obligaciones para con el Condominio, según se desprende de la copia certificada del **REGLAMENTO DE CONDOMINIO y ADMINISTRACIÓN DEL *******, que refiere forma parte integrante de la escritura en la que se constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio, que se acompaña al escrito inicial de demanda como **anexo 4**.

Asimismo, la actora señaló que los Condóminos que no cubrieran mensualmente los recibos que por cargas comunes les correspondan, en la fecha en que los mismos fueran emitidos por la Administradora General del Condominio o

dentro de los quince días posteriores a su emisión, tendrían la obligación de pagar un interés moratorio equivalente al **3% (TRES POR CIENTO)** del importe de las cargas no cubiertas oportunamente, por cada mes o fracción de este que permanezcan insolutas, tal y como refiere lo establece el artículo **67** del **REGLAMENTO DE CONDOMINIO y ADMINISTRACIÓN DEL *******, que estipula lo siguiente:

“ARTÍCULO 67. Es obligación de todo condómino 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 está 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.”

De igual forma, refiere la parte actora que el ahora demandado adeuda a su representada un importe total de **\$453,976.80 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 80/100 M.N.)** por concepto de cuotas de mantenimiento e intereses moratorios a razón del 3% (TRES POR CIENTO) mensual, respecto del lote correspondiente a *****, ubicado en *****, adeudadas del mes de enero del año dos mil nueve, al día dieciocho de octubre de dos mil trece, al que refiere se encuentra obligado el demandado.

Por otra parte, refiere la actora que mediante escritura pública número *****, otorgada ante la fe del Licenciado



PODER JUDICIAL

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

MANUEL CARMONA GÁNDARA aspirante a Notario, actuando como Notario Sustituto de la Licenciada MARINELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea Ordinaria celebrada el día *****, en la que se acordó entre otros puntos, ratificar a la señora ***** como Administradora del citado Condominio y al Licenciado ***** como Presidente del Comité de Vigilancia; documental que de igual manera exhibió la actora en copia certificada como prueba bajo el **Anexo E**.

Aunado a lo anterior, la parte actora adjunto a su demanda como base de acción la **documental privada** consistente en el **CÁLCULO DE INTERESES MORATORIOS, POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO** de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, que refiere contiene Estado de Liquidación de Adeudo e Intereses Moratorios suscrito por la administradora ***** y el Presidente del comité de vigilancia, Licenciado *****, de la cual se advierte que la suma del adeudo de cuotas correspondientes a los años dos mil nueve al año dos mil trece, asciende a la cantidad de \$246,610.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.), a lo que se suma la cantidad de \$207,366.80 (DOSCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS 80/100 M.N.) por concepto de INTERESES GENERADOS A LA TASA DEL 3% MENSUAL, y que hacen un total de **\$453,976.80 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y**

TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 80/100 M.N.), adjuntando al mismo los recibos de pago con los folios ***** bajo los Anexos 06, 07, 08, 09 y 10, expedidos por ***** **RFC: *******, a nombre del cliente ***** , por concepto de “ADEUDO CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 e INTERESES GENERADOS A LA TASA DEL 3% MENSUAL (31-OCT-2013)”, refiriendo que las cuotas anuales de mantenimiento fijadas por la Asamblea de ***** correspondientes a los años dos mil nueve al dos mil trece son:

“A. CUOTA PARA EL AÑO 2009, por la cantidad de \$3,675.00 (TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, misma que se encuentra aprobada y protocolizada a fojas 5 de la copia certificada de la escritura pública número ** , de fecha ***** , pasada ante la fe de la Licenciada MARIANELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ, Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, misma que se acompaña al presente escrito como prueba de esta parte bajo el **Anexo A.*****

B. CUOTA PARA EL AÑO 2010, por la cantidad de \$4,066.00 (CUATRO MIL SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, misma que se encuentra aprobada y protocolizada a fojas 4 de la copia certificada del Instrumento Notarial número ** , de fecha ***** , otorgada ante la fe del Licenciado MANUEL CARMONA GÁNDARA, aspirante a Notario actuando como Notario Sustituto de la Licenciada MARIANELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ, Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, misma que se acompaña al presente escrito como prueba de esta parte bajo el **Anexo B.*****

C. CUOTA PARA EL AÑO 2011, por la cantidad de \$4,170.00 (CUATRO MIL CIENTO SETENTA PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, misma que se encuentra aprobada y protocolizada a fojas 7 de la copia certificada de la escritura pública número ** , de fecha ***** , pasada ante la fe***



PODER JUDICIAL

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

de la Licenciada MARIANELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ, Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, misma que se acompaña al presente escrito como prueba de esta parte bajo el **Anexo C**.

D. CUOTA PARA EL AÑO 2012, por la cantidad de \$4,529.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, misma que se encuentra aprobada en el desahogo del punto 7 del orden del día que obra en la escritura pública número *****, de fecha ***** pasada ante la del Licenciado MANUEL CARMONA GÁNDARA, aspirante a Notario actuando como Notario Sustituto de la Licenciada MARIANELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ, Titular de la Notaría Pública número uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, misma que se acompaña al presente escrito como prueba de esta parte bajo el **Anexo D**.

E. CUOTA PARA EL AÑO 2013, por la cantidad de \$4,833.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), MENSUALES, misma que se encuentra debidamente aprobada en el desahogo del punto 7 del orden del día, a fojas 19 y 20 de la escritura pública número *****, de fecha *****, pasada ante la del Licenciado MANUEL CARMONA GÁNDARA, Aspirante a Notario actuando como Notario Sustituto de la Licenciada MARIANELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ, Titular de la Notaría Pública número uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, misma que se acompaña al presente escrito como prueba de esta parte bajo el **Anexo E...**”

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **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**, éste 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 como cuota mensual la señalada en el escrito de demanda con el inciso **B)** es errónea porque establece \$4,066.00 (CUATRO MIL SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.) la que una vez multiplicada por doce que es el número de meses que contiene el año, arroja la cantidad de \$48,792.00 (CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), siendo lo correcto \$4,006.00 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 \$4,529.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS 00/100 M.N.) mensuales; sin embargo, al realizar la operación aritmética correspondiente, la cantidad del cálculo no es correcta, ya que arroja un total de \$55,348.00 (CINCUESTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), siendo lo correcto \$54,348.00 (CINCUESTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), de lo que se advierte que la cantidad del cálculo no es correcta y por tanto, sólo se tiene por justificado y cierto el

**PODER JUDICIAL**

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

adeudo correspondiente a los años dos mil nueve, dos mil once y dos mil trece.

Por lo que respecta al rubro de **Intereses Acumulados**, al 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 dicho 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 procedente la 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 **\$142,470.00 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**, 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 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.

Sirve de apoyo a todo lo anterior la Tesis: XVII.3o.35 C (10a.) con número de registro 2012010, Décima Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 32, Julio de 2016, Tomo III Materia(s): Civil. Página: 2069

“ACCIÓN EJECUTIVA CIVIL DE PAGO DE CUOTAS. REQUISITOS PARA SU PROCEDENCIA CONFORME A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Del artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo se advierte que traen aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil para el pago de cuotas los siguientes documentos: a) el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios y/o pena convencional suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia; b) los recibos de pago; y, c) la copia certificada del acta de asamblea general y/o reglamento en donde se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En relación con el primer documento, además de estar signado por el administrador y el comité de vigilancia, debe contener en cantidad cierta, líquida y exigible los adeudos que deben haber sido estipulados previamente por la asamblea general de condóminos, por ser el órgano supremo del condominio que conforme a las



PODER JUDICIAL

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

atribuciones legales que le confiere el numeral 31, fracciones III y IX, del ordenamiento legal en cita, puede válidamente establecer obligaciones a quienes tienen derecho de asistir y votar en aquélla. Por lo que respecta a los recibos de pago, deben ser signados por quien los otorgue, lo cual corresponde al administrador del condominio en términos del numeral 36 de la ley en cita, además de contener los requisitos fiscales que previene el numeral 29-A del Código Fiscal de la Federación y los saldos en liquidación a cargo de cada condómino. En consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de los requisitos para la procedencia de la acción ejecutiva civil de pago de cuotas la hace improcedente.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.”

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 **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 **\$142,470.00 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**.

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 LEGALES SOBRE LA CANTIDAD PENDIENTE**

DE PAGO Y REFERIDA EN LOS APARTADOS QUE ANTECEDEN, 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”;; debe decirse que ésta no se advierte acreditada con medio de prueba legal alguno, ello en consideración que para la procedencia de su pago no es suficiente la 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 demandado *********, del pago de los intereses legales reclamados sobre dicho concepto.

V. En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se condena al demandado ********* al pago de los **gastos y costas** originados en la presente instancia.

VI. Con fundamento en el artículo **691** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, 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.



PODER JUDICIAL

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

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.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en lo dispuesto por los artículos **96, 100, 105, 106, 107 y 108** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se:

R E S U E L V E :

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 **\$142,470.00 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**, 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 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.

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 **\$142,470.00 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por los motivos expuestos de este fallo.

QUINTO. Se **absuelve** al demandado ***** de la prestación marcadas 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

SÉPTIMO. 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.

**PODER JUDICIAL**

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

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. Así en definitiva, lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PEREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, quien legalmente actúa ante la Licenciada **YESENIA ORTEGA MONDRAGÓN**, Segunda Secretaria de Acuerdos, que da fe.