



PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

En Jiutepec, Morelos; once de mayo de dos mil veintiuno.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

VISTOS Para resolver en definitiva los autos del expediente **229/19-2**, relativo al Juicio Ejecutivo Civil promovido por *****, en su carácter de representante legal de la *****, contra *****, radicado en la segunda Secretaria, y;

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado el veinte de marzo del dos mil diecinueve, compareció ante la oficialía de partes de este H. Juzgado *****, en su carácter de representante legal de la *****, personalidad que acreditan en términos del testimonio notarial de la escritura sesenta y nueve mil setecientos cincuenta y dos de veinte de agosto de dos mil dieciséis, expedida por el titular de la notaria número uno y del Patrimonio inmobiliario federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, quienes demandaron en la Vía Ejecutiva Civil de *****, el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A).- El pago de la cantidad de \$81,120.00 (ochenta y un mil ciento veinte pesos 00/100 M.N.) por concepto de cuotas ordinarias de mantenimiento, adeudadas a la Asociación que represento, durante el periodo comprendido de SEPTIEMBRE DEL 2009 a NOVIEMBRE DEL 2018.

B).- El pago de la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de cuotas ordinarias adeudadas a la Asociación que represento, durante el mismo periodo citada en el inciso anterior.

C).- EL Pago de la cantidad de \$3,397.00 (TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios generados por falta de pago oportuno de las cuotas de mantenimiento durante el mismo periodo citada en el inciso A).

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

Sumando en su conjunto las prestaciones citadas, la cantidad de \$89,517.00 (ochenta y nueve mil quinientos diecisiete pesos 00/100 M.N.).

D).- *El pago de la cantidad que resulte y se origine respecto de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se sigan generando durante la dilación del juicio, hasta su total conclusión.*

E).- *El pago de la cantidad que resulte y se origine respecto a los intereses que se sigan generando durante la dilación del juicio hasta su total conclusión.*

F).-*El pago de los daños y perjuicios causados con motivo de incumplimiento en la aportación a mí representada respecto de las cuotas de mantenimiento. Cuya cuantificación se formulara en su momento procesal oportuno.*

G).-*El pago de gastos y costas, así como de los honorarios profesionales que con motivo del presente juicio se originen, hasta su total conclusión.*

Manifestaron los hechos en los cuales motivaron su acción, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; anunciaron las pruebas que a su derecho así convino, citando los preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto.

2.- El dos de abril del dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, previa subsanación a la prevención de veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, ordenándose requerir al demandado *********, para que en el momento de la diligencia hiciera pago al actor o a quien sus derechos represente de la cantidad reclamada y en caso de no hacerlo embargarle bienes de su propiedad bastantes para garantizar la cantidad reclamada, poniéndolos en depósito de la persona que el actor designe bajo su responsabilidad, hecho lo anterior, correrle traslado y emplazarle para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, ocurra a pagar la cantidad reclamada o a oponerse a la ejecución si tuviera alguna defensa o contra pretensión para ello.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

SENTENCIA DEFINITIVA

Diligencia de requerimiento y emplazamiento que se realizó en términos de la diligencia practicada por la notificadora del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia de Tlalnepantla, México el **dieciocho de noviembre del dos mil veinte**, al constituirse en el domicilio de la demandada ***** en: *****, corroborado lo anterior al entenderse personalmente con *****, quien plenamente identificada por la fedataria de la adscripción con credencial para votar con fotografía número de clave *****, mismo que al ser requerida de pago manifestó: *"... que él nunca se ha negado a pagar de hecho, hizo una propuesta de pago a la asociación, pero nunca, pero nunca les resolvieron, por lo que, el de la voz está es la mejor disposición de realizar dicho pago, sin embargo, es este momento no cuenta con la cantidad es efectivo, pero nunca ha dicho que se niega a realizar dicho pago;...que no va a señalar bienes de pago, debido a que no cuenta con la cantidad para pagar pero no se niega a realizar el pago, por lo que, se pasó el derecho a la parte actora, quien, bajo su más estricta responsabilidad se reservó el derecho de señalar bienes para embargar..."*

3.- Mediante auto certificado de plazo de **diecisiete de diciembre del dos mil veinte**, se tuvo por contestada en tiempo a la demandada *****, la demanda instaurada en su contra, y en auto **de dieciséis de febrero del dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial se tuvo a la parte actora por contestada la vista ordenada en auto de **diecisiete de diciembre de dos mil veinte**, en relación a la contestación de la demanda efectuada por la demandada *****, y en el mismo auto se concedió a las partes un plazo de **QUINCE DÍAS** común para ambas partes para ofrecer las pruebas que a su parte corresponde.

Con fecha **nueve de marzo del dos mil veintiuno**, se admitieron las pruebas ofrecidas por las partes, en primer lugar las ofrecidas por la parte actora; las documentales públicas marcadas en los incisos **a), c), y f)**, señaladas en su escrito inicial de demanda,

consistente copia certificada expedida por el Archivo General de Notarias del Estado de Morelos en fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, de la escritura número mil setenta y nueve otorgada ante la fe de la licenciada Marínela del Carmen Gándara Vázquez, Notaria publica número de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, escritura número sesenta y nueve mil setecientos cincuenta y dos pasada ante fe del Notario Público número uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial en con fecha veinte de agosto de dos mil dieciséis; tres citatorios girados por el C. Juez Cívico Municipal de Xochitepec, Morelos, y documentales privadas marcadas bajo los incisos **b), d) y e)** consistente en **REGLAMENTO INTERIOR Y DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO *******, inserto a fojas de la 35 a la 50 del Instrumento número 42, 790 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil tres, la documental privada base de la acción ejercitada, consistente en la constancia contable de adeudo formulada por la Contadora Publica *****de veintisiete de Noviembre de dos mil dieciocho, que detalla los siguientes conceptos cuotas ordinarias de mantenimiento **\$81, 120.00 (ochenta y un mil ciento veinte pesos 00/100 M.N.), Cuotas Extraordinarias: \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.). Intereses Moratorios: \$3, 397.00 (TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.), siendo un adeudo total pagar \$89, 517.00 (OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DIECISIETE 00/100 M.N.)**, sin dar vista a la parte contraria, toda vez, que con las misma se le corrió traslado a los codemandados al momento de emplazarle, la confesional a cargo de la parte demandada ***** , a quien se le apercibió que en caso de incomparecencia sin justa causa el día y hora señalado para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, se declararía confeso de las posiciones calificadas de legales; la declaración de parte a cargo de la parte demandada ***** , a quien se le apercibió que en caso de incomparecencia sin justa causa el día y hora indicado para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos se haría acreedor a una multa de veinte (UMAS); la Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana las cuales se desahogan por su propia y especial



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

SENTENCIA DEFINITIVA

naturaleza; por cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte demandada; se admitió la confesional a cargo de ***** **en su carácter de apoderado legal de la parte actora**, a quien se le apercibió que en caso de incomparecencia sin justa causa el día y hora señalado para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, se declararía confeso de las posiciones calificadas de legales, y la Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza;

4. El veintiséis de abril del dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos prevista en el **artículo 414 del Código Procesal Civil en vigor**, desahogándose en sus términos las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de la parte **demandada ***** y la CONFESIONAL de parte actora ******* ; y formulados los alegatos correspondientes de las partes, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de lo siguiente:

CONSIDERANDO.

I. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto. Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: *"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública"*.

En consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio, al respecto el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley"

Por su parte el artículo **34** de la Ley Adjetiva Civil invocada, señala:

Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales.

Por otro lado, la **vía elegida es la correcta** en términos de lo dispuesto por artículo **607** del código Procesal Civil del Estado, mismo que señala:

Artículo 607. Para que procede el procedimiento ejecutivo se requieren las siguientes condiciones:

I Que se trate de pretensión de condena que tenga por objeto exigir una suma de dinero, o la entrega de bienes ciertos y determinados;

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

III Que el adeudo sea líquido y exigible.

En razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del presente Juicio, ya que la demanda interpuesta cumple con lo establecido por los artículos 30 y 31 del Ordenamiento Legal, los cuales establecen:

Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda. La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales. Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

Artículo 31.- Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados.

Quando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.

Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.

Asimismo, **la Ley Orgánica del Poder Judicial establece en su artículo 75:**



PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

Artículo 75.- *Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:*

I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;

En ese Tenor, y de las prestaciones que hace valer la parte actora, se desprende que exige el pago la cantidad de **\$81,120.00 (ochenta y un mil ciento veinte pesos 00/100 M. N.)** como suerte principal, cantidad que no excede la mencionada en el artículo antes citado, por lo que, se colige de lo anterior, que este Juzgado es competente para conocer del presente juicio.

II. Conforme a la sistemática jurídica que establecen los preceptos legales **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación activa y pasiva de las partes que intervienen en el presente Juicio**, misma que debe ser analizada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, dispone que habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación "ad procesum"** y **legitimación "ad causam"**; ya que son situaciones

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable. Respalda lo anterior la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

Materia Civil, de la Noventa Época, con número de registro 169271, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Página 1600.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.- *Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

SENTENCIA DEFINITIVA

Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero. Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros. Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández. Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

Robustece también a lo anterior, lo sustentado en la siguiente tesis:

Materia civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Diciembre de 2010 Página 1777, del rubro y texto siguiente:

"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL. *Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO. *Amparo directo 514/2010. BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, BBVA Bancomer; antes Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple; antes Bancomer, S.N.C. 7 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén David Aguilar Santibáñez. Secretario: Luis Fernando Zúñiga Padilla.*

Así también se enuncia la siguiente tesis:

Materia Civil, de la Séptima Época, número de registro 248443, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 199-204, página 99:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".- *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcusos que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.*

Ante esta premisa es de enfatizar que entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la cual, una acción o derecho puede ser ejercido por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa) y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva).



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

SENTENCIA DEFINITIVA

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam, es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho ser ejercitado en el proceso por quien tenga aptitud para hacerlo valer en su juicio.

En el caso que nos ocupa, compareció a juicio ***** en su carácter de Administrador de la persona moral denominada *****, **Asociación Civil**, quien acredita su personalidad con el poder general, que obra en el instrumento **69752**, pasado ante la fe del Notario Público número uno de la Novena Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, otorgado por la parte actora, persona moral denominada *****, **Asociación Civil**, mismo que satisface los requisitos al efecto previstos por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil, justificando así su capacidad para intervenir en el juicio en representación de su poderdante, conforme al artículo 179 del Código Adjetivo Civil; así como el acta constitutiva de la *****, **Asociación Civil (foja 19)** de treinta de diciembre de dos mil seis, , pasada ante la fe de la Notario Público Número Uno del Octavo Distrito Judicial del Estado.

Sin embargo, el actor debe cumplir con todos los requisitos legales para que tenga lugar el juicio Ejecutivo Civil.

Al efecto, el artículo 607 y 608 del Código Procesal Civil vigente en el estado señala:

"Artículo 607. PROCEDENCIA DEL JUICIO EJECUTIVO. Para que proceda el procedimiento ejecutivo se requieren las siguientes condiciones: **I.-** Que se trate de pretensión de condena que tenga por objeto exigir una suma de dinero, o la entrega de bienes ciertos y determinados; **II.-** Que la pretensión se funde en título que traiga aparejada ejecución; y **III.-** Que el adeudo sea líquido y exigible".

Por su parte el numeral 608 de la codificación antes citada refiere:

Artículo 608. JUICIOS QUE NECESITAN UN TÍTULO QUE TRAIGA APAREJADA EJECUCIÓN. Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución. Traen aparejada ejecución:

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 cualquier 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.

De igual forma, la Ley del régimen de condóminos del Estado de Morelos en su artículo 41 establece:

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

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

De los anteriores preceptos legales se advierte que las disposiciones legales antes invocadas, para determinar la procedencia del juicio ejecutivo civil, indefectiblemente se requiere que el mismo se funde en un documento que traiga aparejada ejecución.



PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

De los documento que exhibe la parte actora como base de su acción, se aprecia que éstos por sí solos, no reúnen los requisitos de un título ejecutivo, esto es así dado que tratándose del régimen de condómino, se requiere que la asamblea determine la forma en que se deberán obligar los condóminos a fin de que sus créditos tengan la naturaleza de título ejecutivo, por tanto la constancia de adeudo de veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, así como los recibos de cuota de mantenimiento de septiembre de dos mil nueve a noviembre de dos de dos mil dieciocho, deben de estar acompañadas de otros instrumentos, como lo establece el precepto legal ya citado, tales como: estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, que en su caso estipule en el reglamento del condómino, **y copia certificada del acta de asamblea donde se determinaron las cuotas, lo cual omitió presentar la parte actora;** Sirve de apoyo lo dispuesto en la siguiente Tesis jurisprudencial.

*Época: Novena Época**Registro: 2020819**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**Tomo IV, Octubre de 2019**Materia(s): Civil**Tesis: XVII.1º.C.T.34 C (10ª)**Página: 3623*

RÉGIMEN CONDOMINIO. PARA QUE PROCEDA LA VÍA EJECUTIVO CIVIL EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 422 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA ABROGADO, A LA DEMANDA DEBERÁN ANEXARSE LOS INSTRUMENTOS AHÍ SEÑALADOS.

Del artículo citado se advierte que para que tenga lugar un juicio ejecutivo tratándose del régimen de condominio, se requiere que la acción se funde en un título ejecutivo que traiga aparejada ejecución; por su parte el artículo [973, último párrafo, del Código Civil del Estado](#) establece que la asamblea determinará la forma en que se deberán obligar los condóminos a fin de que sus créditos tengan la naturaleza de título ejecutivo. De lo anterior deriva que para integrar el título ejecutivo son necesarios los siguientes instrumentos: a) estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que, en su caso, se estipule en el reglamento del condominio; b) recibos pendientes de pago, cuando menos tres de ellos; y, c) copia certificada del acta de asamblea donde se determinaron las cuotas a cargo de los propietarios para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva. En consecuencia, para la procedencia de la vía ejecutiva civil fundada en el precepto citado en primer término, es necesario que a la

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

demanda se anexen los instrumentos referidos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 112/2019. Servicios Aéreos e Inmobiliarios ASI, S.A. de C.V. (antes Servicios de Administración e Inversiones, S.A. de C.V.). 4 de julio de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Cordero Martínez. Secretaria: Silvia Patricia Chavarría Hernández.

Además del siguiente criterio jurisprudencial:

Época: *Décima Época*

Registro: 2013917

Instancia: *Tribunales Colegiados de Circuito*

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

Tomo IV, marzo de 2017

Materia(s): *Civil*

Tesis: *I.4º.C.54 C(10ª)*

Página: 2634

CONDOMINIO. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ACOMPAÑAR AL ESTADO DE LIQUIDACIÓN, PARA QUE CONSTITUYA TÍTULO EJECUTIVO.

Los artículos [443, fracción IX, del Código de Procedimientos Civiles](#) y [59 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles](#), ambos aplicables en la Ciudad de México, permiten determinar que el estado de liquidación suscrito por el administrador y/o el comité de vigilancia constituye título ejecutivo si se acompaña con la copia certificada del reglamento interno del condominio o del acta de asamblea general relativa, donde se hayan estipulado las obligaciones pecuniarias a cargo de los condóminos y las fechas para su cumplimiento; no así los recibos de pago expedidos por las sumas adeudadas.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 673/2016. Condominio Providencia 1218. 14 de octubre de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Ethel Lizette del Carmen Rodríguez Arcovedo. Secretarios: Oscar Magaña Barragán y María Elena Corral Goyeneche.

De lo hasta aquí narrado, y al no cumplir la parte actora con la carga procesal impuesta por el artículo **386 del Código Procesal Civil en vigor**, respecto a acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones, esto es, **al no constar el acta de asamblea general relativa donde se estipulan las obligaciones pecuniarias a cargo de los condóminos y la fecha para su cumplimiento, lo anterior para tener la facultad de requerir el pago de las cuotas ordinarias de mantenimientos así como las cuotas extraordinarias adeudadas a la asociación que**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

SENTENCIA DEFINITIVA

el actor representa, cumpliendo lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley sobre el Régimen de Condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, en relación con el artículo 350 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; en consecuencia, lo anterior indica que la constancia de adeudos del veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, al no haberse acompañado de las actas de asamblea antes indicadas, que señala el artículo 41 de la Ley sobre el Régimen de Condominios de inmuebles para el Estado de Morelos, es que no puede tenerse por título ejecutivo de conformidad con el dispositivo legal antes invocado y el diverso 608 fracción IX del Código Adjetivo de la Materia, lo que a su vez origina que no se tenga legitimado activamente ad causam a la parte actora por conducto de su representante legal que como se dijo con antelación es la calidad por la cual una acción o derecho puede ser ejercido en nombre propio por conducto de un apoderado legal, y que tiene como resultado que este Juicio Ejecutivo Civil sea improcedente; lo anterior conforme a lo dispuesto por los artículos 350, 386 y 608 fracción IX del Código Adjetivo Civil y 41 de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos.

Aunado a que también lo acepto la demandada en su contestación de demanda.

Por lo anterior resulta ocioso entrar al estudio de la acción de la contestación y de las pruebas rendidas al no haberse tenido por acreditado la legitimación activa ad causam de la persona moral accionante en razón de que el documento base de la acción, no reunió las condiciones para tenerle por título que traiga aparejada ejecución por los motivos antes asentados; en consecuencia, se absuelve al demandado *****, **de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por la actora *******, **Asociación Civil,** en el presente juicio; por otra parte se dejan los derechos de la

actora para que lo haga valer en la vía y forma que corresponda, **lo anterior en términos del último párrafo del artículo 618 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.**

Lo anterior se encuentra respaldado en el criterio orientador localizable bajo el registro digital **192213** que lateralmente dispone:

Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 192213 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: I.4o.C.33 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XI, Marzo de 2000, página 977 Tipo: Aislada **COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.** Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido por los artículos 18, 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 349, 504, 506, 661 y demás relativos y aplicables de la ley procesal Civil en mención, es de resolverse y se:



PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

RESUELVE:

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- Por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución, ha resultado improcedente la Vía Ejecutiva Civil intentada por la parte actora "*****", representada por "*****", en virtud de que sus prestaciones no se fundaron en título que traiga aparejada ejecución, lo que originó que no se tuviera por legitimada activamente ad causam a la parte actora.

TERCERO. Se absuelve a la parte demandada "*****" de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor en la Vía Ejecutiva Civil intentada por la parte actora "*****", representada por "*****".

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

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma licenciado **OSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación territorial del Estado, ante la licenciada **DULCE MARÍA SALAZAR LAMADRID**, Segunda Secretaria de Acuerdos, con quien actúa y da fe.

En el Boletín Judicial Núm. _____ correspondiente Al día _____ de _____ de 2021
Se hizo la Publicación de ley de la resolución que antecede. Conste.
En _____ de _____ de 2021

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

A las doce horas del día, surtió sus efectos la Notificación
Que Alude la razón anterior.
C o n s t e.