



PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos, veintiséis de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **565/2020**, relativo al **JUICIO EJECUTIVO CIVIL**, que promovió *****, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo y Apoderado Legal de la ***** contra *****, radicado en la Primera Secretaría.

RESULTANDOS:

1.- Demanda. Mediante escrito inicial de demanda presentado en fecha doce de noviembre de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes Común, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció ante este Juzgado, *****, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo y Apoderado Legal de la *****, demandado en la vía Ordinaria Civil del *****, las prestaciones que literalmente dicen:

*“...A) El pago de la cantidad de \$141,500.00 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de suerte principal, por adeudo de cuotas ordinarias, extraordinarias e intereses moratorios de mantenimiento, correspondientes a la casa habitación ubicada en *****.*

B).- El pago de los intereses causados y que se sigan causado hasta la total solución del adeudo antes indicado, al tipo legal.

C).- El pago de los gastos y costas, que el presente juicio origine hasta su total terminación...”

Fundó su demanda en diversos hechos, los que en éste apartado se tienen como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos de derecho que consideró aplicables al presente caso.

2.- Admisión de demanda. Por auto de tres de diciembre de dos mil veinte, previa subsanación de la prevención realizada en auto de doce de noviembre de la misma anualidad, se admitió a trámite su demanda en la Vía **EJECUTIVO CIVIL** la demanda entablada por *****, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo y Apoderado Legal de la *****, personalidad que le fue reconocida en términos de la copia certificada del instrumento notarial número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal del Estado de Morelos, en contra de *****, por ello, con el juego de copias simples exhibidas se ordenó correr traslado y emplazar a juicio al demandado para que en el plazo legal de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta competencia, apercibido que en caso omiso las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se les harían y surtirían efectos a través de la publicación en el Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- Emplazamiento y Requerimiento de Pago. En cumplimiento a lo anterior, el veintidós de marzo de dos mil veintiuno, el Actuario adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio señalado por la parte actora en busca del demandado *****, previo citatorio que se dejó el día diecinueve de marzo de dos mil veintiuno con la persona que se encontraba en el citado domicilio, por tanto, en la fecha indicada se practicó la diligencia de requerimiento de pago, embargo y emplazamiento personalmente con quien dijo ser trabajador de la persona



PODER JUDICIAL

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

buscada, quien se identificó con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con clave de elector *****, quien manifestó literalmente lo siguiente:

“...que no soy el dueño de la casa por lo que no señaló bienes para garantizar el cobro de la deuda...”

Sin embargo, en uso de la palabra de la parte actora precisó:

“...señalo para garantizar el pago del adeudo requerido por \$141,500.000 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS, el inmueble en que se actúa ubicado en **, comprometiéndome a presentar a la brevedad los datos de Registro Público, para su inscripción...”***

Acto continuo, el fedatario de la adscripción, teniendo a la vista un bien inmueble en que se actúa de fachada con color rosa con portón y puerta de entrada de madera con leyenda “el refugio del sito” siendo en el domicilio en el que me constituyo, acto continuo procedió a trabar formal embargo del bien señalado y atento a la propuesta del apoderado legal de la parte actora, el Licenciado Carlos Ignacio Mora Palacios acepto y protestó el cargo de depositario judicial del bien embargado, señalando como domicilio de depósito en el que se constituyeron, ubicado en Boulevard Villas de la Vista, lote 3, manzana XVII, fraccionamiento Hacienda San Carlos, Código Postal 62555, Jiutepec, Morelos; hecho lo anterior, con el juego de copias simples exhibidas, debidamente selladas y cotejadas, se le corrió traslado quedando legalmente emplazado a juicio, para que contestara la demanda entablada en su contra y señalara domicilio para oír y recibir notificaciones.

4.- Por auto de siete de mayo de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial se hizo constar que el demandado *****, no hizo pago de la cantidad adeudada, así como realizar manifestación alguna a la ejecución y/o hacer valer defensas legalmente admisibles dentro del plazo concedido; por lo que, atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos y, en base a lo previsto por el artículo 616 del Código Procesal Civil vigente en Morelos, se ordenó turnar los presentes autos, para dictar sentencia definitiva, la cual en este acto se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- **Competencia y Vía.** Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que la presente controversia versa sobre un bien inmueble ubicado en ***** mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de este Juzgado

Al respecto el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado; 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** del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:



PODER JUDICIAL

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

“Es órgano judicial competente por razón del territorio: ...I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa. Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia...”,”

Con base al anterior dispositivo legal, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Novena Época
Registro: 168719
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Octubre de 2008
Materia(s): Común
Tesis: II.T.38 K
Página: 2320*

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE
TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

*Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca.
30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José
Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres.
Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.*

Quinta Época

Registro: 364278

Instancia: Segunda Sala

Tesis Aislada

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación
XXIX*

Materia(s): Común

Tesis:

Página: 381

COMPETENCIA.

*La competencia de las autoridades, es materia de
interés público, por lo cual, esas mismas autoridades,
aun de oficio, deben ocuparse del estudio de esa
cuestión, de manera principal y preferente.*

*Amparo administrativo en revisión 784/27. Devesa
Aurelio. 21 de mayo de 1930. Unanimidad de cinco
votos. Relator: Luis M. Calderón.*

II.- Examen de la vía planteada.- La vía Ejecutiva Civil elegida por la parte actora es la correcta por no encontrarse contemplado procedimiento diverso para el ejercicio de la acción planteada por ésta, conforme lo previsto por el arábigo 607 del Código Procesal Civil vigente y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en relación con el numeral 41 de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, el cual establece que traen aparejada ejecución en la **vía ejecutiva civil**, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condóminos, si va suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya, entre otros documentos.

III.- Legitimación.- Por ser ésta una obligación del Juez,



PODER JUDICIAL

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

que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece 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...**”. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que 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.

En el caso concreto, la persona moral denominada ***** , por conducto de su apoderado legal, Ciudadano ***** , quien acredita la personalidad con la que se ostenta mediante copia certificada del Instrumento Notarial número ***** pasada ante la fe de la Notaria Público número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado

de Morelos, relativa a la protocolización dos Actas de Asambleas Generales Ordinarias de Asociados, de la Asociación denominada *****, que resulta de la protocolización de celebrados con *****, en la cual consta el Nombramiento del Consejo Directivo de la citada asociación, documental que se encuentra adminiculada con la copia certificada de la escritura pública número *****, que contiene la Constitución de la Asociación Civil, denominada “*****”, pasada ante la fe de la Notaria Público número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que constan los Estatutos que regirán a dicha asociación, así como las facultades que le son concedidas, para el cumplimiento de su encargo, Poder General para Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la ley, quien goza entre otras de la facultad de representar a dicha asociación en juicio, en términos de lo dispuesto por los artículos 2008, 2031 y 2032 del Código Civil en vigor, según se advierte de la cláusula trigésimo quinto de la documental notarial en cita, a la que en términos de lo previsto por los numerales 437 en relación con el 490 del Código Procesal Civil se le otorga pleno valor probatorio, por haber sido expedida por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las formalidades prescritas por la ley; de ahí que se tenga por acreditada legalmente la personalidad con la que se ostenta el demandante; documental de referencia que se encuentra vinculada con la documento basal que exhibe la parte actora, consistente en el certificado contable de adeudo de fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, suscrito por *****, en su



PODER JUDICIAL

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

carácter de Tesorera y Presidente del Comité de Vigilancia de la señalada asociación, respectivamente; documental en el que se certifica la cantidad que el demandado ***** , adeuda por concepto de mantenimiento respecto del ***** , calculada del año dos mil quince al treinta y treinta de septiembre de dos mil veinte, documental que se encuentra otorgada en términos del artículo 41 de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, el que establece que traen aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el **estado de liquidación de adeudos**, intereses moratorios y pena convencional que se “estipule” en el reglamento de condóminos, suscrito por la tesorera y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como copia certificada por 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; por lo que la interpretación funcional deriva de la organización y el funcionamiento legal de las propiedades en condominio, en donde la asamblea general trata y resuelve los temas fundamentales, y da las pautas para su ejecución; mientras que la administración realiza los actos necesarios para dar cumplimiento a aquellas directrices, de modo que el administrador conoce los adeudos de cada condómino, y con esto está en mayor aptitud para expedir, elaborar y suscribir el estado de liquidación; consecuentemente, de la certificación contable referida, se precisa que el demandado ***** , es el propietario del bien inmueble integrante del conjunto habitacional denominado Hacienda San Gaspar, cuya asociación de colonos demanda el pago

de las cuotas de mantenimiento adeudadas y por tanto, el sujeto obligado de dichos pagos.

Documental que se consideran verosímil para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería del apoderado legal que comparece en representación de la parte actora, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional y la facultad de la parte demandada para oponer las defensas y excepciones que consideren pertinentes para defenderse de la acción incoada en su contra, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 fracción II, 442 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

IV. Estudio de la pretensión. En ese tenor y no habiendo el demandado interpuesto excepciones que estudiar se procede al estudio de la **acción principal** entablada por *********, en su carácter de Presidente de la Mesa Directiva de la Asociación Civil denominada ********* en contra de ********* en la **VÍA EJECUTIVA CIVIL** y al respecto tenemos que el actor demandó las siguientes prestaciones:

*“A).- El pago de la cantidad de \$141,500.00 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N) por concepto de suerte principal, por adeudo de cuotas ordinarias, extraordinarias e interés moratorios de mantenimiento, correspondiente a la casa habitación ubicada en ******

B.- El pago de los intereses causados y que se sigan causando hasta la total solución del adeudo antes indicado, al tipo legal.

C.- El pago de los gastos y costas, que el presente juicio origine hasta sus total terminación...”



PODER JUDICIAL

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

Y para acreditar las mismas aludió en lo que interesa, como hechos los siguientes:

“...2.- Con fecha diecisiete de Marzo del año dos mil dieciocho, se celebró Asamblea General, según escritura número ***** , que en copia certificada se acompaña (ANEXO II).

A fojas cuatro de la escritura referida, consta en el ACUERDO PRIMERO, inciso C). Se determinó **cuota extraordinaria** de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que pagarán los asociados que tengan instalado medidos de consumo de agua en su domicilio.

En el acuerdo TERCERO, se determinó cobrar **intereses moratorios mensuales de 2.5%** por mensualidades vencidas, en los pagos de mantenimiento y de servicio de suministro de agua.

En demandas judiciales de recuperación de cuotas de mantenimiento, éstas se actualizarán a la cuota mensual vigente, en la fecha de presentación de la demanda.

3.- Con fecha diecinueve de Octubre de dos mil diecinueve, se celebró Asamblea General Ordinaria, que consta en la escritura número ***** , que en copia certificada se acompaña (ANEXO III).

A fojas cuatro de la escritura referida, consta en el ACUERDO PRIMERO, que a partir del mes de Noviembre, inclusive, la **cuota de mantenimiento será por la cantidad de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

4.- Es el caso que el demandado señor ***** , identificado como “***** no ha pagado las cuotas de mantenimiento correspondiente a la casa habitación de su propiedad ubicada en ***** , no obstante los requerimientos de pago que se le han realizado por medios electrónicos y verbalmente, a la presente fecha, ha hecho caso omiso, motivo por el cual se tomó la determinación, que mediante esta instancia, se le demandaría el pago de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, así como los intereses moratorios causados, sustentándose para hacerlo, en los acuerdos tomados en Asamblea precisadas en los hechos que anteceden...”

Al respecto debe establecerse que el artículo **2102** del Código Civil que establece:

“CONCEPTO LEGAL DE LA ASOCIACIÓN. La asociación civil es una corporación de naturaleza privada, a la que se otorga personalidad jurídica y se constituye mediante contrato por el que dos o más personas físicas convienen en reunirse de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común, lícito que no tenga carácter preponderantemente económico”.

Correlacionado con el artículo **2103** de la Ley sustantiva, que establece:

“CONSECUENCIA DERIVADA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN CIVIL. Son consecuencias jurídicas inherentes a la personalidad de la asociación, las siguientes:

I.- El patrimonio de la asociación es distinto e independiente de los patrimonios individuales de los asociados;

II.- La asociación puede ser acreedora o deudora de sus miembros, y, a su vez, éstos pueden ser acreedores o deudores de aquélla;

III.- Las relaciones jurídicas de la asociación son independientes de las relaciones jurídicas individuales de los asociados; y

IV.- No existe copropiedad entre los asociados respecto al patrimonio de la asociación. Esta ejerce un derecho autónomo, directo e inmediato sobre el mismo”.

Así también el artículo **2104** del Código Civil vigente en el Estado establece que:

“FORMA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN CIVIL. El contrato por el cual se constituya una asociación, deberá constar en escritura pública cuando el valor de los inmuebles aportados llegue o exceda de sesenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos; y en escrito privado, si no pasare de dicha cantidad o se aportaren bienes muebles o industria. También deberá constar en escritura pública cuando



PODER JUDICIAL

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

algún asociado transfiera a la asociación bienes cuya enajenación deba hacerse con tal formalidad.

La inobservancia de la forma requerida, originará la disolución de la entidad en los términos del artículo 2120 de este Código, que podrá ser pedida por cualquier asociado.”

Por otra parte los artículos **2106, 2107, 2108, 2109 y 2110** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establecen:

“ARTICULO 2106.- ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN CIVIL. *Las asociaciones se regirán por sus estatutos, los que deberán constar al momento de su constitución y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad para que produzcan efectos contra tercero.”*

“ARTICULO 2107.- ASAMBLEA DE LA ASOCIACIÓN CIVIL. *El poder supremo de las asociaciones reside en la asamblea general. El director o directores de ellas tendrán las facultades que les conceden los estatutos y la asamblea general, con sujeción a estos documentos.”*

“ARTICULO 2108.- REUNIÓN DE ASAMBLEA. *La asamblea general se reunirá en la época fijada en los estatutos o cuando sea convocada por la dirección. Esta deberá citar a asamblea cuando para ello fuere requerida por lo menos por el cinco por ciento de los asociados, o si no lo hiciere, en su lugar lo hará el Juez de lo civil a petición de dichos asociados.2*

ARTICULO 2109.- COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA. *La asamblea general resolverá:*

I.- Sobre la admisión y exclusión de los asociados, pudiendo el Consejo de Directores ejercer provisionalmente esta facultad, sujetándose el acuerdo respectivo a su ratificación por la asamblea;

III.- Sobre el nombramiento de director o directores cuando no hayan sido nombrados en la escritura constitutiva;

IV.- Sobre la revocación de los nombramientos hechos; y

V.- Sobre los demás asuntos que les encomienden los estatutos.”

ARTICULO 2110.- ASUNTOS QUE DEBERÁN TRATARSE EN LA ASAMBLEA. Las asambleas generales sólo se ocuparán de los asuntos contenidos en la respectiva orden del día.

Sus decisiones serán tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes.”

Y en el caso concreto y con la finalidad de emitir una sentencia que esté apegada a los principios de claridad, precisión, congruencia y exhaustividad, por lo que en tales extremos es de establecer que la parte actora por conducto de su Presidente exhibió la copia certificada de la escritura pública número ***** de fecha *****, otorgada ante la fe del Licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, Notario Público número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos (fojas 80 a 95), en el cual se cumplió con la formalidad que exige el artículo 2104 ya citado, de la que se advierte que la constitución de las asociaciones civiles, debe constar precisamente en instrumento público, instrumento que contiene inmerso los estatutos del contrato de asociación y que constituye el documento fundatorio de la pretensión de la actora, y el cual se encuentra, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número *****; de igual modo exhibió copia certificada del testimonio notarial número *****, de fecha *****, otorgada ante la fe del Notario Público número Uno y del Patrimonio Inmobiliario,



PODER JUDICIAL

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

actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos (foja 34 a 49), relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Asociación de la Asociación denominada "***** celebrada con fecha *****, en la que además consta la determinación de la asamblea de la citada Asociación, de iniciar el juicio respectivo en contra de los presuntos responsables de la omisión de pago, asimismo, obra agregado el Estado de Cuenta de Cuotas Ordinarias y Extraordinarias de Mantenimiento que adeuda el demandado *****, correspondiente al periodo del año dos mil quince al treinta de septiembre de dos mil veinte, signado por ***** Tesorera y Presidente del Consejo de Vigilancia de la referida asociación, respectivamente; instrumental de la que se puede inferir que el inmueble indicado, es parte integrante de la persona moral actora *****, por lo que debe ser considerado miembro de la asociación y también en consecuencia adquiere las obligaciones descritas en el artículo décimo de los estatutos de la asociación, dentro de las que cabe destacar lo previsto en su inciso VIII, que prevé que **Pagar puntalmente sus cuotas y aportaciones al aumento del patrimonio social**. Documental Publica que se le concede valor probatorio en términos de lo que disponen los artículos 436, 437 Fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente.

Afirmación que se corrobora con los diecisiete recibos de pago exhibidos por el actor a nombre de *****, los cuales fueron expedidos por concepto de pago de cuota de mantenimiento e intereses moratorios, de los siguientes periodos: **de enero de dos mil quince a diciembre de dos mil quince, de febrero de dos mil dieciséis a diciembre de dos mil dieciséis, de enero de dos mil**

diecisiete a diciembre de dos mil diecisiete, por la cantidad de \$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), expedido por concepto de cuota de mantenimiento; **recibos de pago de cuota de mantenimiento e intereses moratorios de fechas de enero de dos mil dieciocho a diciembre de dos mil dieciocho**, por un importe de \$26,450.00 (VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), expedido por concepto de cuota de mantenimiento e intereses moratorios; **recibos de pago correspondiente a enero de dos mil diecinueve a diciembre de dos mil diecinueve, de enero de dos mil diecinueve a diciembre de dos mil diecinueve**, por la cantidad de \$24,600.00 (VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), expedido por concepto de cuota de mantenimiento e intereses moratorios; y **recibos de pago de enero de dos mil veinte a diciembre de dos mil veinte**, por la cantidad de \$18,450.00 (DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), expedido por concepto de cuota de mantenimiento e intereses moratorios.

De la misma manera, exhibió **UN ESTADO DE ADEUDO** a nombre del demandado *********, relacionado con el inmueble motivo de la presente litis y correspondiente a los meses de enero de dos mil quince al treinta de septiembre de dos mil veinte, en los que se detallan las cantidades adeudadas.

Prueba que se robustece con la documental pública consistente en la escritura número *********, de fecha *********, otorgada ante la fe del Notario Público número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea



PODER JUDICIAL

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

de Condóminos y la designación de Presidente de dicha asociación a favor del actor ***** , y por lo tanto faculta a dicha persona para poder reclamar las prestaciones que debe el demandado a la persona moral que representa, celebrada con fecha diecisiete de marzo del dos mil dieciocho, en la que además consta la determinación de la asamblea de la citada Asociación, de iniciar el juicio respectivo en contra de los deudores de cuotas de mantenimiento; documental pública con pleno valor probatorio y eficacia jurídica en términos de lo dispuesto por los artículos 437 Fracción I, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado; medios probatorios que se adminiculan con la Documentales Privadas, consistente en los Estados de Liquidación de Adeudo en el que se hace constar el adeudos de mantenimiento a nombre de ***** , las cuales se encuentran descritas con antelación del que se advierte el adeudó que tiene con la parte actora, estados de liquidación firmados por la ciudadana ***** , en su carácter de Tesorera de dicha asociación y de ***** , en su carácter de Presidente del Comité de Vigilancia de la indicada asociación; así como los recibos pendientes de pago a nombre del demandado, respecto del inmueble identificado ***** de las que se advierte que el demandado dejó de pagar las cuotas por concepto de mantenimiento a la actora, en tales condiciones es de otorgárseles valor probatorio en términos del artículo 499 en relación al 490, ambos del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Por lo que acorde con el análisis y examen de las probanzas que anteceden, se condena al demandado ***** , al pago de la cantidad de **\$141,500.00 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 94/100**

M.N.), por concepto de cuotas de mantenimiento correspondiente a los años del dos mil quince a dos mil veinte, más los que se sigan generando, respecto del inmueble ubicado en la *****, cuyo importe resulta de la aplicación del programa para la aplicación de las cuotas de mantenimiento aprobadas en la Asamblea General de la Asociación del “*****”

Así también, **se condena** al demandado al pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando en el presente juicio hasta su total pago, derivada del incumplimiento, en términos de lo establecido en los artículos 1487 y 1488 del Código Civil, cantidades que habrán de liquidarse o computarse desde la fecha en que debieron realizarse los pagos de las cuotas de mantenimiento del inmueble ubicado en ***** y hasta aquella en que se haga pago total a esta parte de lo reclamado por la actora, previo incidente respectivo que al efecto se formule.

Así también, **se condena** al demandado al pago de los intereses causados y que se sigan causando hasta la total solución del adeudo antes indicado, al tipo legal, en términos de lo establecido en el artículo 1512 del Código Civil para el Estado de Morelos, cantidades que habrán de liquidarse o computarse desde la fecha en que debieron realizarse los pagos de las cuotas de mantenimiento del inmueble ubicado e identificado como *****, y hasta que haga pago total de lo reclamado por la actora, previo incidente respectivo que al efecto se formule.

VI.- Se le concede a la parte demandada un plazo legal de **CINCO DÍAS**, para que dé cumplimiento voluntario de las cantidades a las cuales fue condenado, contados a



PODER JUDICIAL

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

partir de la fecha en que esta resolución cause ejecutoria, apercibido que de no realizar el pago a que fue condenado dentro del plazo concedido para tal efecto, se procederá a hacer trance y remate del bien embargado en diligencia de requerimiento de pago y embargo practicada el veintidós de marzo de dos mil veintiuno.

VII.- Asimismo, se condena a la parte demandada *****, al pago de las **COSTAS PROCESALES** originadas con motivo de la tramitación de la primera instancia, de conformidad con lo previsto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 158, 191, y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora ***** acreditó el ejercicio de su pretensión de pago de cuotas de mantenimiento y toda vez que el demandado *****, fue debidamente emplazado, omitió dar contestación a la demanda y no hicieron valer las defensas legalmente admisibles; en consecuencia.

TERCERO.- Se condena a la parte demandada *****, al pago de la cantidad de **\$141,500.00 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas por el periodo comprendido de enero de dos mil quince al treinta de septiembre del año dos mil veinte, más las que se sigan generando, respecto del inmueble ubicado en la *****, de conformidad con el Considerando V de la presente resolución.

CUARTO.- Así también, **se condena** al demandado *****, al pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando en el presente juicio hasta su total culminación, derivada del incumplimiento, en términos de lo establecido en los artículos 1487 y 1488 del Código Civil, cantidades que habrán de liquidarse o computarse desde la fecha en que debieron realizarse los pagos de las cuotas de mantenimiento del inmueble ubicado en ***** y hasta aquella en que se haga pago total a esta parte de lo reclamado por la actora, previo incidente respectivo que al efecto se formule.

QUINTO.- Se condena al demandado *****, al pago de los intereses causados, desde el momento en que incurrió en mora derivada del incumplimiento, en términos de lo establecido en los estatutos de la ***** que obran en la copia certificada de la Escritura Pública número *****, de fecha *****, otorgada ante la fe del Notario Público número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en relación con el arábigo 1512 del Código Civil para el Estado de Morelos, cantidades que habrán de liquidarse o computarse desde la fecha en que



PODER JUDICIAL

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

debieron realizarse los pagos de las cuotas de mantenimiento del inmueble ubicado e identificado como ***** , y hasta que hagan pago total de lo reclamado por la actora, previo incidente respectivo que al efecto se formule.

SEXTO.- Se le concede a la parte demandada un plazo legal de **CINCO DÍAS**, para que dé cumplimiento voluntario de las cantidades a la cual fue condenado, contados a partir de la fecha en que esta resolución cause ejecutoria, apercibido que de no realizar el pago a que fue condenado dentro del plazo concedido para tal efecto, se procederá a hacer trance y remate del bien embargado en diligencia de requerimiento de pago y embargo practicada el veintidós de marzo de dos mil veintiuno.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada ***** , al pago de las **COSTAS PROCESALES** originadas con motivo de la tramitación de la primera instancia, de conformidad con lo previsto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien legalmente actúa ante el Licenciado **HÉCTOR CARLOS LÓPEZ DÍAZ**, Primer Secretario de Acuerdos, que da fe.

JHA/em

)

AL