

Jojutla, Morelos; a veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **171/2021-5**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **la parte actora \*\*\*\*\***, **en su carácter de Presidente de la mesa directiva con poder general de la \*\*\*\*\*.**, en contra de la **sentencia definitiva** de fecha **ocho de octubre de dos mil veintiuno**; dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio **Ejecutivo Civil** promovido por **\*\*\*\*\***, **en su carácter de Presidente de la mesa directiva con poder general de la \*\*\*\*\*.**, contra **\*\*\*\*\***; en el expediente número **167/2021**; y,

#### **R E S U L T A N D O S :**

1. Con fecha **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó la sentencia definitiva materia de la apelación, que en su parte resolutive, a la letra dice:

***“PRIMERO.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente Juicio.*

***SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* en su carácter de presidente de la mesa directiva con poder general*

de la Asociación de colonos del "\*\*\*\*\*." no acreditó la acción promovida; en consecuencia,

**TERCERO.** Se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

**CUARTO.** Por las razones expuestas en la presente resolución, se ordena levantar el embargo trabado en bienes del demandado realizado el día veintiséis de julio de dos mil veintiuno; debiendo para tal efecto girar atento oficio al DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, para que ordene a quien corresponda realice la cancelación de la inscripción del embargo trabado el día veintiséis de julio de dos mil veintiuno, sobre el bien inmueble identificado como: La vivienda marcada con el número \*\*\*\*\* , Municipio de Jojutla, Morelos, C.P. \*\*\*\*\* , identificado con el folio electrónico \*\*\*\*\* y clave catastral \*\*\*\*\* , mismo que quedó asentado en el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\* ID 1 del Sistema Integral de Gestión Integral "\*\*\*\*\*" quedando a cargo de la parte actora la diligenciación del citado oficio.

**QUINTO.** No ha lugar a realizar especial condena de gastos y costas.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...**

**2.** Inconforme con la resolución anterior, \*\*\*\*\* , **en su carácter de Presidente de la mesa directiva con poder general de la \*\*\*\*\*.**, en su carácter de parte actora, hizo valer el recurso de apelación, el cual, substanciado legalmente ahora se resuelve, al tenor siguiente:

### **C O N S I D E R A N D O S :**

**I. Competencia.** Esta Sala del Segundo Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y II, 41, 43, 44 fracción I y 46 de la

Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y los artículos 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil para nuestra Entidad Federativa.

**II. De la Resolución Impugnada.** Sentencia difinitiva de fecha **ocho de cotubre de dos mil veintiuno**, emitida por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos.

**III. Oportunidad e idoneidad del Recurso.** Es pertinente analizar si el recurso interpuesto es el idóneo y oportuno; y esto es así en atención a que la parte actora, tuvo conocimiento del contenido de la resolución de **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, el día **doce de octubre del año en cita**, como se advierte de la notificación personal que por comparecencia al Juzgado de origen se realizó por conducto de persona autorizada por la parte actora<sup>1</sup>; por lo que el plazo para interponer el recurso relativo comprendió los días **trece al diecinueve de octubre del presente año**, y en la especie el medio de impugnación se hizo valer el día **quince de octubre de dos mil veintiuno**; por ello se considera que el recurso de apelación interpuesto por la parte actora fue interpuesto dentro del plazo legal de cinco días, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 534 Fracción I<sup>2</sup> del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos. Siendo idóneo el recurso

---

<sup>1</sup> Visible a foja 165 del expediente principal

<sup>2</sup> Artículo 534. PLAZO PARA INTERPONER APELACION. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva...

de apelación, en contra de la sentencia definitiva en terminos de lo dispuesto por el artículo 619<sup>3</sup> en correlación con el artículo 532 ambos del Código Procesal Civil vigente en nuestra entidad federativa.

**IV. Génesis del Juicio.** Previamente al análisis de los agravios propuestos por las parte recurrente, se estima conveniente, conocer la génesis de la contienda; lo que se logra mediante la relatoría siguiente:

1.- **\*\*\*\*\***, en su carácter de **Presidente de la mesa directiva con poder general de la \*\*\*\*\***., en la vía Ejecutiva Civil, demandó de **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

*“... a) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* M.N.), por concepto cuotas de mantenimiento insolutas, generadas desde el año 20\*\*\*\*\* al mes de junio del 2019, lo cual se desprende de lo acordado en el Acta de Asamblea de fecha 01 de junio de 2019, debidamente protocolizada mediante escritura número \*\*\*\*\* de fecha 31 de marzo del 2021, la cual también se acompaña en copia certificada como \*\*\*\*\*  
 El estado de liquidación de adeudos y los veintiún (sic) (13) recibos pendientes por cubrirse que se anexan a la presente demanda, como \*\*\*\*\* , traen aparejada ejecución por la presente vía, de conformidad con el artículo 41, segundo párrafo de la Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; en relación directa al artículo 608, fracción IX del Código Procesal Civil de esta Entidad.  
 b) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* M.N.), por concepto de intereses, tal y como fue acordado en la Asamblea General celebrada el 01 de junio de 2019, antes referida, dichos intereses corresponden del mes de junio de 2019 al mes de junio de 2021, la cual se desprende del estado de liquidación de adeudos que se acompaña como \*\*\*\*\*.  
 c) El pago de gastos y costas que se generen con motivo de esta instancia...”*

<sup>3</sup> ARTICULO 619.- Efecto devolutivo de las resoluciones en el juicio ejecutivo. Las sentencias definitivas y las demás resoluciones que se dicten en los juicios ejecutivos sólo serán apelables en el efecto devolutivo.

2. En consecuencia de lo anterior, se admitió la demanda en los términos precisados mediante auto de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, ordenándose emplazar legalmente a **\*\*\*\*\***, para que comparecieran a juicio en defensa de sus intereses, y otorgara contestación a la demanda entablada en su contra; y dado que el auto admisorio tiene efectos de mandamiento en forma, se ordenó requerir de pago al demandado y en caso de no hacerlo se ordenó embargar bienes de su propiedad. Por auto de fecha seis de agosto del año en curso, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Por auto de fecha seis de agosto de dos mil veintiuno se tuvo por perdido su derecho al demandado para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra y con posterioridad, se citó para oír sentencia, para lo cual el **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, la Juez Natural emitió la resolución materia de esta Alzada; en la que se declaró la improcedencia de la acción en el Juicio ejecutivo civil; pieza procesal que se constituye en el objeto del presente recurso de apelación, el que se resuelve al tenor siguiente:

**V. De la semántica de Agravios.** Al respecto, el Diccionario de la Real Academia de la lengua española define como agravio jurídico al: *“daño o perjuicio que el apelante expone ante el juez superior por habersele irrogado una norma y/o derecho por*

*una sentencia inferior.”*

Bajo estas consideraciones, nuestra ley adjetiva de la materia establece en el artículo 537, lo siguiente:

*“De los agravios. La expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación.*

*De la misma manera podrá ser motivo de agravio el que en la sentencia se haya omitido estudiar alguno de los puntos litigiosos o de los medios de prueba rendidos, o que la resolución no sea congruente con las pretensiones y las cuestiones debatidas en el juicio. También deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento. Además, en el escrito de expresión de agravios, deberá indicarse si el apelante ofrecerá pruebas, y los puntos sobre los que versarán, con sujeción a lo que previene el artículo 549 de este Código...”*

Finalmente, nuestro máximo Tribunal de Justicia Federal se ha manifestado al respecto refiriéndose al “Agravio” como: *precepto o preceptos legales violados o inexactamente aplicados,*

*explicando en qué consiste tal violación o inexacta aplicación y cuál es la parte del fallo que lo causa.*

Ahora bien, es preciso, destacar que aun cuando no se advierte que exista disposición legal que imponga como obligación para este Tribunal que se transcriban los conceptos de violación, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del Tribunal realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad que efectivamente se hayan hecho valer, por lo que se procede a transcribir los agravios expuestos por la parte actora que a la letra dicen:

*“AGRAVIOS:*

*PRIMERO. - Me causa agravio la Sentencia definitiva de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, el considerando número IV, visible en las páginas 10, \*\*\*\*\*, 12, 13 y 14, así como los resolutivos primero y segundo toda vez que, como lo establece el artículo 537 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que a la letra dice:*

*ARTICULO 537.- De los agravios. La expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y, las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación.*

***De la misma manera podrá ser motivo de agravio el que en la sentencia se haya omitido estudiar alguno de los puntos litigiosos o de los medios de prueba rendidos o que la resolución no sea congruente con las retenciones las cuestiones debatidas en el Vicio. También***

**deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento.** Además, en el escrito de expresión de agravios, deberá indicarse si el apelante ofrecerá pruebas, y los puntos sobre los que versarán, con sujeción a lo que previene el artículo 549 de este Código.

La sentencia definitiva que se combate es incongruente, imprecisa, no estudiada de fondo, ni valorada en cuanto a los documentos exhibidos y poco clara, ya que **NUNCA SE ANALIZÓ DEBIDAMENTE EL JUICIO**, con base en razonamientos lógicos jurídicos al resolver en la sentencia definitiva hoy combatida, violentándose así al debido proceso e imparcialidad entre las partes, lo cual trasgrede lo establecido por los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales que establece: **En efecto el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entre otras cosas prescribe: "Nadie podrá ser privado de la vida, libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos si no mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento V conforme a las Leves expedidas con la anterioridad al hecho".**

Por otro lado, el artículo 16 dispone: **"Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento"**

**Artículo 17.** Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

**Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial.** Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales, juicios o procedimientos del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

**Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso otros, derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las; autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.**

Siempre que no afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las

*autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.*

*De lo anteriormente transcrito, la autoridad responsable por su actuar no cumple con ellos y con las formalidades esenciales al procedimiento del juicio, puesto que, no dio un debido estudio al presente juicio tal omisión afecta las defensas del quejoso y trascienden al resultado del fallo, por lo cual debe ser estudiada y valorada ustedes MAGISTRADOS que integran esta H, SALA, si dicha omisión es violatoria del principio de valoración del estado procesal del juicio natural.*

*En virtud de lo anterior, me acusa agravio lo establecido por la propia Juez en su considerando número IV, visible en las páginas 10, \*\*\*\*\*, 12, 13 y 14 de la sentencia referida, en donde manifiesta lo siguiente:*

*"...En la especie, el presidente de la mesa directiva con poder general de la Asociación de Colonos del \*\*\*\*\*,", anexó a su demanda entre otros documentos, el estado de liquidación de adeudos del colono \*\*\*\*\*, constante de dos hojas escritas por una sola de sus cara, mismo que no contiene fecha sin embargo en la parte de enfrente hace referencia al acta de asamblea de mayo de dos mil diecinueve, y como adeudo \$\*\*\*\*\*M.N.) y en la segunda hoja se advierte como total a junio 2021 la cantidad de \$\*\*\*\*\*M. N.) suscrito por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, sin especificar la calidad con la que firman el estado de liquidación de adeudos... "*

*Y de la misma escritura pública antes mencionada en su artículo vigésimo segundo, se establece: "La sociedad a través de la asamblea podrá nombrar un consejo de vigilancia conformado por cuanto menos dos condóminos, ajenos al Consejo Directivo y no podrán ser familiares de algún miembro del Consejo Directivo, hasta en cuarto grado, en línea recta. EL consejo de vigilancia, podrá asistir a las asambleas, con voz, pero no con voto y se encargaran de vigilar el funcionamiento adecuado del Consejo Directivo. "luego entonces, De las actas de asamblea de fecha 1 de junio de 2019, 20 de marzo de 2021, exhibidas por el accionante, no se advierte quien conforma el consejo de vigilancia, Lo anterior para estar en condiciones de Establecer quién es el Presidente de dicho consejo de vigilancia quien a su vez es quien debe de firmar el estado de liquidación de adeudos o en su caso quien lo sustituya, ya que el artículo 41 de la ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Suscitada por el administrador y el Presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituyó"*

"...Así, el Consejo de Vigilancia cuenta con la facultad y obligación de verificar los estados de cuenta que emita el Administrador de la Asamblea, por ello, Artículo 41 de la ley sobre régimen de condominio de inmuebles para el estado de Morelos, estipula que, para que el estado de Liquidación tenga aparejada ejecución y por tanto actualice la vía ejecutiva civil, debe ser suscrito por el administrador del comité de vigilancia o de quien lo sustituyó, lo cual en el caso no ocurre..."

Cabe hacer mención a su señoría que, si bien es cierto, dentro de dicho estado de liquidación de adeudos no menciona **(debajo de los nombres y firmas del señor \*\*\*\*\* y la C. \*\*\*\*\*)** el carácter y/o calidad con la que firma cada persona, es cierto que el suscrito hace mención y aclaración como su señoría me lo solicito en el numeral 2 de la prevención de fecha diecisiete de junio del año en curso, por lo cual procedí en la subsanación de fecha treinta de junio del año en curso, se hace la especificar dicho carácter, lo cual se aprecia a continuación:

"Por lo que respecta al punto número 2, en mi escrito inicial de demanda en el HECHO TERCERO, párrafo terceto, se hace el pronunciamiento sobre quienes firman el estado de liquidación de adeudos de la Villa \*\*\*\*\*; y que a la letra dice:

"Para acreditar el adeudo que se demanda, se exhibe el **estado de liquidación de adeudos**, mismo que se encuentra firmado por la **Presidente y Tesorera los CC \*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, respectivamente, quienes fungen como miembros del **Consejo Directivo de la Asociación de Colonos de \*\*\*\*\***, como se acredita con la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA \*\*\*\*\*; la cual contiene la Escritura Pública No. \*\*\*\*\*; otorgada por el Lic. \*\*\*\*\*; Titular de la Notaría \*\*\*\*\*; misma que se acompaña en copia certificada".

**Por lo cual, se hacer la aclaración que el Artículo Décimo cuarto del Escritura Pública No. \*\*\*\*\*; siendo estaba el acta constitutiva de la sesión de "\*\*\*\*\*", en él se establece que la administración de la sucesión, quedará a cargo del director General de un Consejo Directivo, en cuyo caso estará integrado por un Presidente, el secretario y un Tesorero, atento lo anterior, dicho estado de liquidación que se anexa a mi demanda inicial, se encuentra firmada por el Presidente y el Tesorero encargados de dicha administración, el señor \*\*\*\*\*; en su carácter de Presidente y la C. \*\*\*\*\* firman su carácter de tesorera, cargos los cuales quedaron debidamente establecidos**

**en la cláusula primera que dicha Acta Constitutiva.**

Así mismo, cabe aclarar que en su Artículo Décimo Noveno se establece que son atribuciones del Tesorero:

- a) Hacer efectivas las cantidades que la asociación deba recibir por cualquier concepto.
- b) Llevar la contabilidad de la Asociación...entre otras"

Una vez hecho lo anterior, mediante auto de fecha cinco de julio de los dos mil veintiuno, su señoría procedió a dar debida admisión a mi demanda, acreditando el carácter con que el suscrito se representa ante la Asociación de Colonos del "\*\*\*\*\*" como administrador y dándole valor probatorio a los documentos anexados a mi demanda inicial, como documentos fundatorios y base de la misma, por lo que ahora es comprobando fehacientemente que el A quo violo los principios del debido proceso, toda vez que desde que es demás contradictorio observar que desde un inicio acepto el carácter con el que fue firmado dicho estado de liquidación de adeudo y que el mismo si el Régimen del Condominio de-Inmueble para el Estado de Morelos, el cual a la letra dice:

"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 estipula 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 la copia certificadas por los mismo funcionarios, de la parte del acta de asamblea o del reglamento de condominio, en su caso, en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condominios.** Esta acción sólo podrá ejercitar la cual exista 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."*

*Cumplimiento esta parte con los requisitos que establece dicho artículo, **ya que dicho estado de liquidación de adeudos se encuentra firmado por el presidente y el tesorero encargados de dicha administración, el señor \*\*\*\*\*, en su carácter de presidente de dicho comité de vigilancia y la C. \*\*\*\*\* firma en su carácter de tesorera y administradora, cargos los cuales quedaron debidamente establecidos en la cláusula primera de la Escritura Pública No. \*\*\*\*\*, siendo esta el Acta constitutiva de la Asociación de "\*\*\*\*\*".***

*Conclusión del Presente Agravio: Tal como se ha expuesto en líneas que anteceden, la A Quo, viola **flagrantemente lo expuesto por los artículos 14c 16 V 17 constitucionales, ya que la Juzgadora no dio debido proceso y omitió valorar, estudiar e interpretar debidamente cada uno de los documentos anexos a mi demanda y subsanación de la misma, en razón de que esta parte acreditado su acción V el carácter y/o calidad con el cual es firmado el estado de liquidación de adeudos de mayo de 2019, mismo el cual adquirió pleno valor probatorio, toda vez que el demandado no compareció al juicio ni a ofrecer ningún tipo de prueba con la cual desvirtuara dichas pretensiones reclamas en mi demanda.***

**SEGUNDO.** - Me causa agravio la Sentencia definitiva de fecha ocho de octubre de los dos mil veintinueve en su resolutive **SEGUNDO y TERCERO:**

*Fuente del agravio: Lo constituye el hecho de que, la Resolución combatida, no es clara, no es precisa y no es congruente, ya que tal como se aprecia en su considerando número IV, visible en las páginas 17, 18,19, 20 y 21 de la sentencia referida.*

*"...tampoco exhibió el documento fundatorio, en donde conste el importe fijado por los condóminos por concepto de cuotas de mantenimiento, requisitos indispensables para que el documento en cuestión revista tal carácter..."*

*Documentales referidas, mismas que no son idóneas para poder advertir cuál fue el importe que por concepto de cuotas de mantenimiento cada asociado le atañe pagar; por lo que, era indispensable que la parte actora exhibiera las correspondientes Actas de Asamblea celebradas por los condóminos de dos mil*

*once al dos mil diecinueve, para poder desglosar cuál fue el monto de las cuotas de mantenimiento, puesto que al no tenerse ese elemento, esta juzgadora se encuentra imposibilitada para determinar a cuánto asciende el adeudo de la parte demandada, máxime que la constitución de régimen de propiedad de condominio horizontal denominado "\*\*\*\*\*", se estableció que las cuotas serán determinadas en la Asamblea, y en autos, no obra copia certificada de Acta de Asamblea alguna, de la cual se desprenda cuál fue el monto de las cuotas, y mucho menos, obra en autos el reglamento del condominio del de que se pueda desprender las cuotas establecidas. "*

*"Así también corre agregada el acta de fecha 12 de enero de 2019, de la que como parte importante se destaca que se autorizó como nueva cuota de mantenimiento para el presente año sea de \$\*\*\*\*\*M,N) por villa al año,*

*En esas condiciones, tomando como base la pretensión principal del actor que consiste en: "el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* M.N) por concepto de cuotas de mantenimiento insolutas generadas desde el año 20\*\*\*\*\* al mes de junio del 2019, lo cual se desprende de lo acordado en el acta de asamblea de fecha 01 de junio de 2019, debidamente protocolizada mediante escritura pública número \*\*\*\*\*de fecha 31 de marzo del 2021" ... "*

*"...De su sola pretensión resulta inadmisibile que los acuerdos, derechos y obligaciones ahí pactados, tengan un impacto o regulen las relaciones jurídicas del pasado, es decir, impongan la obligación de pago por determinada cantidad de dinero desde el año 20\*\*\*\*\*, cuando la fecha de la asamblea y por ende el acuerdo es del mes de junio de 2019, además porque esta circunstancia no se precisó en dicho instrumento, a lo que se suma que, en diversa acta de asamblea se autorizó como nueva cuota de mantenimiento para el presente año sea de \$\*\*\*\*\*M.N) por Villa al año. (12 de enero de 2019), de lo que se obtiene que la intención de dicha asociación- por medio de su asamblea de condóminos, es que cada año se pacte una cuota por concepto de mantenimiento.*

*En tal razón es inaudito, arbitrario y contrario a la ley que se pretenda cobrar una cantidad de dinero de la cual se generó la obligación desde el año 20\*\*\*\*\*, esto debe ser así y no de otro modo, porque no consta en documento alguno que en este caso sería el reglamento o la asamblea, primero, la obligación de pagar cuotas por mantenimiento; segundo, la cuota vigente en el año 20\*\*\*\*\*, y los*

años sucesivos hasta llegar al año 2019; esto para tener la certeza y legalidad entre los sujetos obligados tanto del origen de la obligación como de la omisión de aquel que deba otorgar el pago. Puesto que de autorizar como se pretende, con acuerdos que regulen los actos jurídicos hacia el pasado, se incurre en una arbitrariedad e ilegalidad, por no exhibir la parte actora anexo en su escrito de demanda copia certificada del Acta de Asamblea en la que se hayan fijado las cuotas de mantenimiento, del que se pueda establecer válidamente a cuánto asciende el adeudo de la parte demandada desde el año 20\*\*\*\*\* al año 2019, porque en todo caso, se conoce la cuota únicamente para el año 2019.. "

Atento lo anterior, es importante no perder de vista lo primordial en el presente procedimiento, para lo cual sirve de base la siguiente tesis jurisprudencial:

**Suprema Corte de Justicia de la Nación**

**Registro digital: 2023027**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Décima Época**

**Materias(s): Civil**

**Tesis: 1.80.C.85 C (loa.)**

**Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro**

**85, Abril de 2021, Tomo \*\*\*\*\*1, página 2223**

**Tipo: Aislada**

**CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y DE MANTENIMIENTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO A EXIGIRLAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, AHORA CIUDAD DE MÉXICO).**

El artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, establece que las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. El análisis de esta norma lleva a concluir que el derecho a exigir el pago de las cuotas en cuestión es imprescriptible, pues si no están sujetas a compensación, como sería el caso de que el condómino tuviese la calidad de acreedor del condominio, ni tampoco pueden oponerse excepciones personales contra la acción de pago y, más aún, si no es admisible "ningún otro supuesto que pueda excusar su pago", tiene entonces que entenderse que no opera la prescripción negativa, porque lo contrario traería como resultado evitar el pago. Lo anterior es congruente con la exposición de

*motivos de la ley, que precisamente persigue "fomentar una cultura de pago de las cuotas de mantenimiento". Por ello, es irrelevante que la citada disposición no establezca literalmente que el derecho de exigir las cuotas sea imprescriptible, al ser suficientemente claros su texto y su propósito. Lo contrario se traduciría en fraude a la ley, pues se haría derivar su no aplicación en la hipótesis de prescripción negativa, de la simple ausencia de mención literal de esta figura, pese a ser evidente la intención.*

**OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Amparo directo 528/2019. Arteaga 823, \*\*\*\*\*. 16 de octubre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: Patricia Villa Rodríguez.*

*Esta tesis se publicó el viernes 30 de abril de 2021 a las 10:34 horas en el Semanario Judicial de la Federación.*

*En virtud de ello, y de lo establecido por nuestra ley, No es admisible ningún tipo de supuesto que pueda excusar el pago de las cuotas de mantenimiento.*

*Por lo que respecto de lo manifestado por su señoría en el tenor de que esta parte actora tampoco exhibió el documento fundatorio, en donde conste el importe fijado por los condóminos por concepto de cuotas de mantenimiento, requisitos Indispensables para que el documento en cuestión revista tal carácter", es de observarse que el presente juicio no fue estudiado para dictar sentencia, ya que de autos se desprende que se exhibieron los documentos en los cuales los colonos que integran el "\*\*\*\*\*. " manifestaron en la convocatoria de fecha 01 de enero del 2019 y acta de asamblea de fecha 12 de enero del 2019, en el orden del día número 3, el aumento de CUOTA DE MANTENIMIENTO para el año 2019, quedando de acuerdo los condóminos con mayoría de votos en un monto anual por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (veintiséis mil pesos 00/100 m.n.).*

*Los colonos integrantes "\*\*\*\*\*", han manifestado en cada asamblea por mayoría de votos, cada una de las resoluciones que llevaron a iniciar el presente procedimiento, en virtud de lo cual se establece la siguiente tesis jurisprudencial:*

**Registro digital; 201362**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Novena Época**

**Materias(o): Civil**

**Tesis: 1.80.C.56 C**

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

**Tomo IV, Septiembre de 1990/ página 018**

**Tipo: Aislada**

**CONDOMINO. LAS RESOLUCIONES TOMADAS EN LAS ASAMBLEAS SON OBLIGATORIAS TAMBIEN PARA LOS AUSENTES Y DISIDENTES SIEMPRE Y CUANDO SE LES HAYAN COMUNICADO POR ESCRITO.**

*Es cierto que conforme al artículo 28 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, las resoluciones tomadas en una asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes; sin embargo para que ello sea obligatorio es un requisito indispensable que se le informe por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la asamblea, según lo establece la fracción IX del artículo 27 de la citada Ley.*

**OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Amparo directo 367/96. Condominio Alttillo-Universidad. 28 de junio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixhueiro.*

*Por lo que es de verse respecto de lo que manifiesta su señoría "... **De su sola pretensión resulta inadmisibles que los acuerdos, derechos y obligaciones ahí pactados, tengan un impacto o regulen las relaciones jurídicas del pasado, es decir impongan la obligación de pago por determinada cantidad de dinero desde el año 20\*\*\*\*\*, cuando la fecha de la asamblea y por ende el acuerdo es del mes de junio de 2019, además porque esta circunstancia no se precisó en dicho Instrumento..**", considerando por sí EJ hecho que no darle valor probatorio porque son hechos pasados, procedentemente ilegal al presente procedimiento, ya que para llevar a cabo cada proceso, los colonos conjuntamente tomaron acuerdos y hechos que se a cabo en beneficio a su patrimonio, el cual se esté deteriorando por la del hoy demandado a no cumplir con el Reglamento del condominio Villa debidamente establecido y protocolizado mediante escritura pública \*\*\*\*\*.*

*Así mismo cabe destacar que para iniciar el presente procedimiento sir" como base fundatoria la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha 31 de marzo del*

2021, en la cual obra Acta de Asamblea de fecha 01 de junio de en la cual se establece:

En el orden del día número tres:

3. El adeudo a la fecha 29 de mayo de 2019 del señor \*\*\*\*\*propietario de la villa \*\*\*\*\* , por la cantidad \$\*\*\*\*\* m.n.), más intereses de 09 años, así como la votación para la autorización del porcentaje que deberá de pagar de intereses moratorios.

En virtud de lo cual, los colonos de "\*\*\*\*\*", por mayoría de votos establecieron a dicha fecha el adeudo que el hoy demandado tenía al mes de mayo del 2019 y el porcentaje del 10%, el cual sirvió como base para realizar el estado de liquidación a partir de dicha fecha, iniciado del mes de junio de 2019 al mes de junio del año 2021, respecto de las cuotas de mantenimiento insolutas, generadas desde el mes de junio del 2019 al mes de junio del 2021.

Lo cual resulto:

Adeudo establecido en el Acta de Asamblea de fecha 01 de junio de 2019, debidamente protocolizada por la cantidad de \$ \*\*\*\*\* m.n.) por concepto de cuotas de mantenimiento insolutas al mes de mayo de 2019.

**Más:**

Adeudo establecido por concepto de intereses en el acta de Asamblea General celebrada el 01 de junio de 2019, antes referida; dichos intereses corresponden del mes de junio 2019 al mes de junio de 2021, la cual se desprende del estado de liquidación de adeudos por la cantidad de \$\*\*\*\*\*M.N.

A mayor abundancia y sientu reiterativo, cabe señalar que el estado de liquidación de adeudos, está relacionado con la confesión ficta del demandado quien fue debidamente llamado a juicio tal y como consta en autos; y no obstante haber sido debidamente emplazado, el demandado se abstuvo de dar contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente asunto en su rebeldía.

En virtud de lo anterior y tomando en consideración que la resolución dictada por el A quo no ha sido estudiada de fondo y va en contra de los principios fundamentales del derecho, así como los del debido proceso y de igual forma va contra de los derechos del suscrito así como de la asociación que represento, y tomando en consideración que nuestros derechos han sido violentados al igual que los principios del debido proceso (legalidad y seguridad jurídica), me veo en la necesidad de acudir ante este H. Tribunal Superior de Justicia para efecto de que una vez analizado el presente

agravio y los autos del expediente principal ordene al juez de origen A quo a modificar la sentencia de data ocho de octubre del dos mil veintiuno, siendo esta en el sentido de condenar al demandado el C. \*\*\*\*\* , al pago de las pretensiones marcada en mi escrito inicial de demanda con el inciso a) y b), las cual consistes en: **a) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* MEN. ), por concepto de cuotas de mantenimiento insolutas, Generadas desde el año 20\*\*\*\*\* al mes de junio del 2019, lo cual se desprende de lo acordado en el Acta de Asamblea de fecha 01 de junio de 2019, debidamente protocolizada mediante escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha 31 de marzo del 2021.**

**b) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* M.N.), por concepto de interés, tal y como fue acordado en la Asamblea General celebrada el 01 de junio de 2019, antes referida; dichos intereses corresponden del mes de junio 2019 al mes de junio de 2021, la cual se desprende del estado de liquidación de adeudos.**

Aunado a lo anterior y toda ve: que el demandado C. \*\*\*\*\* , no compareció a defender sus derechos, ni a tas defensas y excepciones que hubiese creído tener se le tuvo por conforme con todas y cada una de las prestaciones reclamadas legalmente por esta parte que represento, además de con los hechos vertidos en el escrito inicial de demanda, por lo que al ser una materia de estricto derecho el juzgador de origen NO esta siento imparcial al absolver al demandado al pago de las pretensiones fue nos ocupa, siendo que emite su resolución sin ningún fundamento legal alguno absolverlo

**Conclusión del presente agravio: tal como se ha expuesto en líneas que anteceden, la A quo es importante que no perder de vista lo primordial en el presente procedimiento esto es el hecho que no existe ningún tipo de supuesto para excusar el pago de cuotas de mantenimiento las cuales han sido debidamente establecidas en las actas de asambleas correspondientes por mayoría de votos de los colonos que integran el condominio, por lo que dé resarcir este H. Tribunal este daño causado a mi representada se estaría actuando conforme a derecho en todos los términos de la ley, toda vez que como ya se hizo manifestación esta parte está legitimada para reclamar el pago de las prestaciones reclamadas en mi demanda y el demandado al no comparecer a juicio, ni a ofrecer ningún tipo de prueba con la cual desvirtuara dichas pretensiones se da por**

**conforme a ella y el estado de líquidos de adeudos de mayo de 2019 adquirió pleno Valor probatorio, por lo cual se debe de condenar al demandado al pago de las prestaciones reclamadas en razón de que estas partes efectivamente ha acreditado su acción.**

**Una vez expuesto lo anterior solicito a este H. Tribunal superior de justicia del estado de Morelos por conducto de la sala que en turno le corresponda que en su momento procesal oportuno y previa sustanciación del recurso de apelación, se dicte la resolución, en la cual se modifique lo condenado en los criterios objetivos segundo y tercero en la sentencia definitiva de fecha 8 de octubre de 2021 por causar agravios a esta parte actora, toda vez que en caso de no resarcir dicha omisión es por el juzgador de origen sólo se estará actuando en contra de lo establecido en términos de ley, ya que como obra en autos esta parte que represento acreditó las prestaciones reclamadas al C. \*\*\*\*\*, y sin embargo el a quo ha sido omiso al dictar su sentencia conforme a derecho...”**

**VI. Estudio de los Agravios.** Ahora bien, entrando al estudio de los agravios de la parte recurrente, del pliego de disensos se advierte que se trata de **dos** agravios los cuales se analizan de manera conjunta, pues además de que su relación es íntima, el estudio integral de ellos no causa perjuicio a las partes contendientes, toda vez que no hay dispositivo legal que obligue al tribunal de alzada a estudiar separadamente las razones de disconformidad.

Es aplicable al caso concreto, el criterio establecido por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 14, del Tomo 37, Cuarta Parte, Séptima Época, del Semanario Judicial de la Federación, cuyo tenor es el siguiente:

**“AGRAVIOS EN LA APELACION. PUEDEN ESTUDIARSE CONJUNTAMENTE VARIOS DE ELLOS EN UN MISMO CONSIDERANDO.-** Si la autoridad responsable para estudiar varios agravios en un mismo considerando, toma en cuenta la íntima relación de las cuestiones planteadas en ellos, de las cuales se ocupa en su totalidad, no causa perjuicio a las partes, pues no existe disposición legal que constrinja al tribunal de apelación a estudiar separadamente cada uno de los agravios hechos valer en la alzada. Amparo directo 2139/71. Cándido Ballesteros Reyes. 21 de enero de 1972. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.- Sexta Epoca, Cuarta Parte: Volumen CXXIV, página 33. Amparo directo 1728/66. Norma Aboumrad de Hajj y Gladys Patricia Aboumrad Ayab. 26 de octubre de 1967. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.- Genealogía: Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con la jurisprudencia 26, página 71.”

El disconforme se duele en esencia de lo siguiente:

- a) Que la sentencia que se combate es incongruente, imprecisa y no estudia el fondo del juicio con base a razonamientos lógico-jurídicos, lo cual transgrede los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales, que la A quo no cumplió con las formalidades esenciales del procedimiento.
- b) Que le causa agravio el considerando IV, de la resolución que se combate, que es cierto dentro de dicho estado de liquidación de adeudos no menciona debajo de los nombres y firmas el carácter o calidad con que firma cada persona, sin embargo, se hace aclaración en la prevención de fecha diecisiete de junio del año en curso, por lo que una vez hecho lo anterior se admitió su demanda acreditando el carácter con el que el ahora apelante compareció a juicio, dándole la A quo valor probatorio a los documentos base de la acción que se anexaron a la

*demanda, por lo que es comprobado que la A quo violó el debido proceso, ya que se contradice en virtud que aceptó el carácter con el que se firmó el estado de liquidación de adeudo.*

*c) Que le causa agravio el hecho que la A quo haya determinado que la parte actora no exhibió documento fundatorio en donde conste el importe fijado por los condóminos por concepto de cuotas de mantenimiento, por lo que el presente juicio o fue estudiado para dictar sentencia, que el juicio se exhibieron los documentos en los cuales los colonos manifestaron en la convocatoria de fecha uno de de enero de dos mil diecinueve y acta de asamblea de fecha 12 de enero del 2019 el aumento de cuota de mantenimiento para el año 2019, quedando como mayoría de votos la cantidad de \$\*\*\*\*\*.*

*d) Que la A quo no le da valor probatorio ha hechos pasados, siendo ilegal al procedimiento, ya que los colonos conjuntamente tomaron acuerdos y hechos en beneficio del patrimonio, sirviendo de base para iniciar el procedimiento la escritura pública número \*\*\*\*\*de fecha 31 de marzo del 2021 en la cual obra el acta de asamblea de fecha 01 de junio de 2019, asamblea en la cual los colonos por mayoría de votos establecieron el adeudo del hoy demandado y el porcentaje el cual sirvió como base para realizar el estado de liquidación a partir de dicha fecha, iniciando del mes de junio de 2019 al mes de junio de 2021 respecto de cuotas de mantenimiento insolutas.*

*e) Que el estado de cuenta de liquidación de adeudos, esta relacionado con la confesión ficta del demandado quien fue debidamente llamado a juicio y no obstante de haber sido emplazado a juicio se abstuvo de dar contestación.*

Analizados de una manera minuciosa los disensos, el disconforme redunda a lo largo de su pliego de agravios en establecer que la Juez natural, violó el debido proceso que no estudio correctamente el estado de cuenta de liquidación de adeudos y que no existe ningún tipo de supuesto para excusarse al demandado para el pago de cuotas de mantenimiento las cuales han sido debidamente establecidas en las actas de asamblea, asimismo, hace énfasis que la juez natural no entró al estudio del fondo del juicio.

Los argumentos devienen notoriamente de **infundados**, estimando por ello oportuno, la cita de los siguientes ordinales, para una mejor comprensión de los disensos que se atiende:

**“ARTÍCULO 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”

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

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el

*procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.*

Ahora bien, los argumentos del recurrente carecen de todo contexto jurídico; contrario a lo que argumenta, para este Cuerpo Colegiado, la Juez Primigenia cumplió con los principios de exhaustividad, precisión, claridad y congruencia de las sentencias previsto por el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor.

El artículo 17 constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la **completitud**, para los Tribunales Federales determinan que la completitud impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos.

Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo

para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio.

El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa.

Bajo ese contexto, para este Tribunal de Alzada, la juez natural cumplió con el principio de completitud de las sentencias dado que analizó cada punto sujeto a decisión, expuso las razones de su determinación, citó los preceptos legales que sirvieron de base para cimentar su decisión y valoró el material probatorio, pues contrario a lo que argumenta el recurrente tal como lo resolvió la juez primigenio, la parte actora no acreditó la acción ejecutiva Civil y para este tribunal de alzada, no se colmaron los requisitos de la vía ejecutiva civil, intentada el recurrente, de ahí que la juez primigenia en efecto como lo arguye el apelante no entró al estudio de fondo del asunto.

Ahora bien, aduce el apelante que los documentos que exhibió cumplen con los requisitos para el ejercicio de la acción ejecutiva civil, *que en el juicio se exhibieron los documentos en los cuales los colonos manifestaron en la convocatoria de fecha uno de enero de dos mil diecinueve y acta de asamblea de fecha 12 de enero del 2019 el aumento de cuota de mantenimiento para el año 2019,*

*quedando como mayoría de votos la cantidad de \$\*\*\*\*\*; que el estado de cuenta de liquidación de adeudos, está relacionado con la confesión ficta del demandado quien fue debidamente llamado a juicio y no obstante de haber sido emplazado a juicio se abstuvo de dar contestación.*

Al efecto, este tribunal de alzada estima que lo anterior es incorrecto; debemos partir primeramente que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal, motivo por el cual, las disposiciones respectivas tienen el carácter de normas adjetivas y, por ende, para el ejercicio de la acción ejecutiva civil, es necesario la observancia del estatuto del condominio, su reglamento interior pero, además, también es aplicable el contenido de las reglas procesales que establece la Ley de Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, lo anterior para no violentar los derechos fundamentales de seguridad jurídica y tutela jurisdiccional efectiva, previstos en los artículos 14 y 17 de la Ley Suprema.

Los presupuestos procesales atinentes a la constitución del proceso como son emplazamiento, integración del litisconsorcio pasivo necesario, **procedencia de la vía**, resultan indispensables para que el juzgador pueda examinar, válidamente, el mérito de la demanda. Por tanto, su ausencia impide analizar el fondo de las pretensiones y determinar si son fundadas o infundadas.

Cabe establecer que cuando el órgano judicial pasa a proveer sobre la demanda, el mismo debe, por consiguiente antes de entrar a conocer si es fundada, examinar si la misma ha sido propuesta y proseguida siguiendo las prescripciones del derecho procesal; las cuestiones respecto a la admisibilidad de la demanda se presentan, necesariamente, con un carácter de prioridad lógica sobre las cuestiones relativas a su fundamento. Tal como aconteció en el caso ha estudio que en efecto el Juzgador de origen analizó la demanda teniendo por acredita la personalidad con la que se ostentó **\*\*\*\*\***, **en su carácter de Presidente de la mesa directiva con poder general de la \*\*\*\*\***. y en efecto como lo arguye el apelante, al referir que *la firma que calza la demanda inicial se encuentra firmada por \*\*\*\*\* persona legitimada y que así lo acreditó con los documentos anexos a la demanda en plena satisfacción del artículo 41 de la Ley de Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos*, sus argumentos no son motivo de litis, ni mucho menos de un agravio, dado que la demanda fue admitida en su calidad de presidente de la mesa directiva con poder general de la asociación demandante, quedando acreditada la legitimación procesal activa y la personalidad con la que se ostentó con las documentales que anexó a la demanda inicial, tal como correctamente lo resolvió el Juez natural; sin que la resolutora primaria haya violado el debido proceso tal como lo argumenta el

recurrente al referir *que es cierto que dentro de dicho estado de liquidación de adeudos no menciona debajo de los nombres y firmas el carácter o calidad con que firma cada persona, sin embargo, se hace aclaración en la prevención de fecha diecisiete de junio del año en curso, por lo que una vez hecho lo anterior se admitió su demanda acreditando el carácter con el que el ahora apelante compareció a juicio, dándole la A quo valor probatorio a los documentos base de la acción que se anexaron a la demanda, por lo que es comprobado que la A quo violó el debido proceso, ya que se contradice en virtud que acepto el carácter con el que se firmó el estado de liquidación de adeudo.*

Ante lo anterior, cabe establecer que el recurrente, al momento de interponer su demanda, cumplió con los requisitos previstos por el artículo 351 del Código Procesal Civil en vigor<sup>4</sup>, dado que se acompañó a la misma los documentos que dicho precepto legal establece como requisitos; sin embargo, acreditar la legitimación procesal, es independiente que se acredite o no la legitimación

---

<sup>4</sup> ARTICULO 351.- Documentos anexos a la demanda. A toda demanda deberán acompañarse: I.- El mandato que acredite la legitimación o representación del que comparece en nombre de otro; II.- Los documentos en que la parte interesada funde su derecho. Si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. Se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales. Si los documentos obran en poder del demandado, el actor podrá pedir en la demanda que los exhiba, y el Juez lo apremiará por los medios legales; si se resistiere a hacer la exhibición o destruyere, deteriorare u ocultare aquéllos, o con dolo o malicia dejare de poseerlos, satisfará todos los daños y perjuicios que se hayan causado, quedando, además, sujeto a la correspondiente responsabilidad penal por desobediencia a un mandato legítimo de autoridad. Si alegare alguna causa para no hacer la exhibición, se le oírán incidentalmente; y, III.- Copias simples del escrito de demanda y de los documentos probatorios que se acompañen.

en la causa e independiente sobre la procedencia de la vía.

Retomando lo anterior, entre los presupuestos procesales, tiene especial importancia **la prosecución del juicio por la vía correcta**. El encauzamiento del proceso por la vía adecuada responde a la finalidad de respetar la garantía de seguridad jurídica, la cual exige que los gobernados sólo puedan ser afectados mediante procedimientos regulares establecidos previamente en las leyes. Por tanto, el solo hecho de que se tramite un juicio en la vía incorrecta, aunque sea similar a la legalmente procedente, causa agravio a los justiciables.

En este sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha estimado lo siguiente:

a) La procedencia de la vía es presupuesto procesal, es decir, una condición indispensable para dictar válidamente una sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa

b) Los justiciables "no pueden consentir, ni tácita ni expresamente, un procedimiento que no es el establecido por el legislador para el caso concreto", porque su prosecución en la forma que estatuye la ley es una cuestión indisponible de orden público.

c) Así, la procedencia de la vía constituye uno de los presupuestos procesales absolutos o insubsanables, ya que no puede ser saneado por la ratificación del interesado o la falta de impugnación.

d) Atendiendo a lo anterior, el presupuesto procesal de la procedencia de la vía debe ser estudiado oficiosamente por la potestad común, inclusive en las sentencias de primer y segundo grados.

Así pues, los tribunales primera y segunda instancia, cuentan con amplias facultades para analizar oficiosamente la procedencia de la vía en la que se sustanció el juicio natural, a efecto de garantizar los derechos de seguridad jurídica y tutela jurisdiccional efectiva previstos en los artículos 14 y 17 de la Constitución Federal.

Planteado el anterior cuestionamiento, conviene destacar que como ha quedado puntualizado, la procedencia de la vía, como presupuesto procesal es un requisito que debe ser analizado de oficio y constituye una norma de naturaleza adjetiva, por lo que para resolver el planteamiento anterior, debe atenderse a las normas adjetivas que regulan la acción ejecutiva civil en el caso concreto.

Esto es, la legislación aplicable será la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles del Estado de Morelos, porque debe atenderse al principio de especialidad de la ley.

Bajo esta base, para el ejercicio de la acción ejecutiva civil, citaremos en primer orden como ley General, el Código Procesal Civil vigente para el

Estado de Morelos; relativamente los artículos 607 y 608 que literalmente establecen lo siguiente:

**“ARTICULO 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.*

**ARTICULO 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 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.”*

Por su parte, como ley especial la Ley de sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, en su artículo 41, que al efecto 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.”*

El precepto antes transcrito dispone, en lo que interesa, que trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, la exhibición de los siguientes documentos:

a) Estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios y/o pena convencional suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia.

b) Los correspondientes recibos de pago.

c) Copia certificada del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en donde se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento.

De acuerdo con lo anterior, conviene destacar las siguientes particularidades:

El objeto de la oración normativa lo constituye el estado de liquidación de adeudos, intereses y pena convencional. En relación con este documento, es claro que debe contener en cantidad cierta, líquida y exigible los adeudos y además debe ser suscrito por el administrador y presidente del comité de vigilancia esto en razón de que conforme a la naturaleza de título ejecutivo, es menester que los elementos que lo conforman demuestren que el derecho del actor está suficientemente probado para que se atienda; por tanto, se requiere que este documento contenga las cantidades ciertas en su existencia, determinadas en su importe y se advierta el plazo cumplido o vencido pero además establece claramente el precepto que ese estado de cuenta debe estar suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, lo que significa que ambos órganos del condominio deben intervenir conjuntamente para dar forma legal al estado de liquidación.

Ahora bien, de la documental relativa al estado de cuenta que fue exhibida por la parte

actora, como acertadamente la juez primigenia le negó eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor; los que resuelven comparten dicho criterio en virtud, que del análisis de la misma en efecto se advierte que dicho estado se compone de tres fojas útiles en la cuales de la primera foja se advierte como preámbulo “Estado de Liquidación de adeudos del C. \*\*\*\*\*”, advirtiéndose un desglose de los años y cantidades, enumerando los años con número progresivo, dando continuidad al número progresivo en la segunda foja, advirtiéndose dos formas al calce, con los nombres “\*\*\*\*\*” y “\*\*\*\*\*”; y por lo que respecta a la tercera foja se advierte como preámbulo “\*\*\*\*\*”, AÑO NOMBRE DE ADMINISTRADOR, ADEUDO ANUAL 10% INTERES, advirtiéndose dos firmas al margen, las cuales difieren de las firmas que se encuentra plasmadas en la foja dos, del citado estado de cuenta.

Ahora bien, en relación a los nombres de las dos personas que firman el referido estado de cuenta \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de la copia certificada la cual consta en escritura pública \*\*\*\*\* , volumen, 1,002. Año 2021, de fecha dos de marzo de dos mil veintiuno, pasada ante la fe pública del Notario Público número \*\*\*\*\* , se desprende que las citadas personas, forman parte del consejo directivo de la asociación actora, con el carácter de presidente y tesorera respectivamente.

Ante lo expuesto, la documental en estudio relativa al estado de cuenta, no reúne los requisitos previsto por la ley de la materia en mención en virtud que como se reitera no se encuentra suscrita por el administrador de la asociación de Colonos \*\*\*\*\* .., y por el presidente del comité de vigilancia.

Llegados a este punto se puede concluir que el estado de cuenta, no reúne los requisitos previstos por el artículo 41 Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, para que junto con los recibos de pago hagan título ejecutivo, para estar en condiciones de promover la vía ejecutiva civil.

Por otro lado, en relación a los recibos pendientes de pago, el artículo 27 en su fracción IX de la Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos<sup>5</sup>, establece que

---

<sup>5</sup> ARTICULO \*27.- Corresponderá al administrador: I.- Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del condominio; II.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos, siendo sancionable en los términos establecidos por esta ley y su reglamento, la omisión o negativa a que alude la presente fracción; III.- Mantener y operar las instalaciones y servicios generales; IV.- Realizar todos los actos de administración y conservación; V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 25 de esta Ley; VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que se designe a otra persona; VII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, así como las cuotas que establezca la asamblea; VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento de Condominio; IX.- Otorgar recibo por las cantidades que recaude; X.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de su recepción por éste o por la persona que para ello hubiere autorizado, estado de cuenta que comprenda por lo menos lo siguiente: a) Relación de los gastos efectuados durante el mes anterior; b) Relación de ingresos del mes anterior con expresión de su origen, así como de los recursos existentes; c) Relación de condóminos, con expresión de las cuotas pagadas y de las pendientes de pago; El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicho estado, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes, transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con el mismo. XI.- Rendir a la asamblea de condóminos la cuenta anual de su gestión, y formular una propuesta de presupuesto de gastos para el año siguiente. XII.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos por infracción a lo dispuesto por el artículo 23 de esta Ley; XIII.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento de Condominio y de la escritura constitutiva; y XIV.- Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley, su reglamento y el reglamento interno del condominio. Tratándose de administrador profesional, será obligación del mismo el convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su contrato para notificar la terminación del mismo, de acuerdo a lo establecido en la presente ley. En caso de que el

corresponde al administrador otorgar recibo por las cantidades que recaude.

De lo anterior, y atendiendo a los recibos pendiente de pago que exhibió la parte actora, analizados, se desprende de dichas documentales, que en la parte inferior, traen la leyenda “firma del administrador” y sobre dicha frase una firma, sin que se advierta a que persona corresponde dicha firma para poder tener por acreditado que en efecto al firma que calza en dichas documentales corresponde al administrador designado por el comité directivo de la asociación.

*Arguye el apelante que le causa agravio el considerando IV, de la resolución que se combate, que es cierto dentro de dicho estado de liquidación de adeudos no menciona debajo de los nombres y firmas*

---

Administrador no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea General de acuerdo a lo establecido en el artículo 32, para informar a la misma el desempeño del Administrador; y en su caso, nombrar al nuevo Administrador o bien renovar el contrato con este. Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado esta asamblea no se constituyera o no se nombrara nuevo Administrador, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su encargo. Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieron como resultado el nombramiento del Administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más. XV.- Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia o cualquier condómino o cualquier autoridad que la solicite; XVI.- Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, arrendatarios o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos; XVII.- Fomentar entre los condóminos, arrendatarios y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio; XVIII.- Cumplir con sus funciones en estricto apego a sus atribuciones y conduciéndose con respeto a los condóminos. XIX.- Nombrar y remover al intendente, si hubiere, así como al personal de administración en su caso y servidumbre que estará a sus órdenes directas, que se valdrá para la limpieza del inmueble y de sus servicios, y para el perfecto funcionamiento del servicio de iluminación de las partes comunes. XX.- Contratar los seguros que determine la Asamblea de propietarios y el monto de los mismos. XXI.- Llevar a cabo actos tendientes a propiciar la protección civil dentro del condominio, estableciendo para ello un programa que involucre simulacros periódicos y medidas de emergencia, en coadyuvancia del Comité de Vigilancia. En el caso de siniestro parcial recibir la indemnización correspondiente que empleará envolver las cosas al estado que guardaban antes del siniestro. XXII.- Cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones que en materia sanitaria correspondan al inmueble. XXIII.- Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido, la que en todo tiempo podrá ser consultada por los condóminos. XXIV.- Cumplir las demás funciones y obligaciones que establezcan a su cargo la Ley, el Reglamento de Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

*el carácter o calidad con que firma cada persona, sin embargo, se hace aclaración en la prevención de fecha diecisiete de junio del año en curso, por lo que una vez hecho lo anterior se admitió su demanda acreditando el carácter con el que el ahora apelante compareció a juicio, dándole la A quo valor probatorio a los documentos base de la acción que se anexaron a la demanda, por lo que es comprobado que la A quo violó el debido proceso, ya que se contradice en virtud que acepto el carácter con el que se firmó el estado de liquidación de adeudo y que el estado de cuenta de liquidación de adeudos, está relacionado con la confesión ficta del demandado quien fue debidamente llamado a juicio y no obstante de haber sido emplazado a juicio se abstuvo de dar contestación.*

Sus argumentos devienen de notoriamente **inoperantes**, no se está debatiendo, si acreditó o no su personalidad para comparecer a juicio, el punto a dilucidar es que al exhibir el estado de cuenta, el mismo debe contener ciertos requisitos que marca la ley como son que debe estar suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia; situación que en el caso que nos ocupa no acontece, dado que como se reitera se advierte claramente de la literalidad del documento que viene firmado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , sin que acreditaran ser administrador y presidente del Comité de Vigilancia.

Por otro lado argumente el disconforme que *la A quo no le da valor probatorio ha hechos pasados, siendo ilegal al procedimiento, ya que los colonos conjuntamente tomaron acuerdos y hechos en beneficio del patrimonio, sirviendo de base para iniciar el procedimiento la escritura pública número \*\*\*\*\*de fecha 31 de marzo del 2021 en la cual obra el acta de asamblea de fecha 01 de junio de 2019, asamblea en la cual los colonos por mayoría de votos establecieron el adeudo del hoy demandado y el porcentaje el cual sirvió como base para realizar el estado de liquidación a partir de dicha fecha, iniciando del mes de junio de 2019 al mes de junio de 2021 respecto de cuotas de mantenimiento insolutas.*

Sus argumentos, al igual que los anteriores merecen el calificativo de **inoperantes**, en efecto, la Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, establece claramente que las asociaciones de colonos deben de nombrar por medio de asamblea un administrador; el artículo 26 de la citada ley,<sup>6</sup> refiere que la figura del

---

<sup>6</sup> ARTICULO \*26 BIS.- El administrador podrá ser persona física o moral ajena al condominio y estará obligado a caucionar su encargo, prestar con probidad sus servicios profesionales previo cumplimiento de los requisitos que para ocupar tal encargo señale el reglamento de la presente ley. La misma Asamblea que haga el nombramiento del Administrador deberá acordar los emolumentos y honorarios que deberán cubrirse por los servicios profesionales que preste, precisándole en la contratación respectiva que no quedará vinculado al condominio por un relación laboral, por no quedar comprendido dentro del artículo ocho de la Ley Federal del Trabajo. Tratándose de administrador nombrado de entre los mismos condóminos, quedará exceptuado de garantizar su encargo y de los requisitos que para la prestación del servicio profesional se señalan en el párrafo anterior, debiendo acreditar únicamente tener cubiertas sus cuotas de mantenimiento, administración, de reserva y extraordinarias. El nombramiento del administrador consignará sus facultades, debiendo constar su nombramiento en el libro de actas del condominio y efectuando la protocolización de su nombramiento en un término de treinta días naturales contados a partir de la fecha de su nombramiento. El administrador durará en su encargo un año, contado a partir del nombramiento hecho por la asamblea, pudiendo ser reelecto hasta por dos ocasiones consecutivas por acuerdo del cincuenta y uno por ciento de los condóminos en primera convocatoria. Para el caso de no reunirse el quórum requerido en segunda y tercera convocatoria, se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de esta ley. Para que proceda la ratificación a que aluden los párrafos correspondientes, tratándose de administrador profesional, deberá hacerse constar en la asamblea la renovación de su contrato y de la fianza que garantice su encargo. Para el caso del administrador condómino, éste podrá ser

administrador en efecto puede recaer en una persona física o en una persona moral; sin embargo, en una y otra deben tener el carácter de administrador; en el caso ha estudio si bien es cierto en la asociación de colonos existe una mesa directiva, sin embargo, del acta de asamblea en la cual se eligio dicha mesa directiva, no se hace alusión que se trata de la designación de administrador, tal como lo prevé el precepto citado en líneas que anteceden. No debemos perder de vista que los estatutos que establezcan las asociaciones no deben ser contrarias a la ley, las asociaciones pueden estipular, en cada caso, todas las condiciones que estime convenientes en sus estatutos, sin más limitación de no contravenir a la ley de la materia.

Y en el caso concreto, tal como lo resolvió la juez de origen, no se encuentra suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, por lo que no satisfacen los requisitos del artículo 41 de la ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

Así, este requisito debe entenderse satisfecho cuando existe un signo gráfico que permite atribuir la autoría del documento al administrador, esto es, su firma o rúbrica con el carácter que ostenta, atento a que el verbo otorgar define la acción de

---

ratificado siempre que acredite el cumplimiento de sus funciones mediante los documentos soporte, así como el cumplimiento durante su encargo de las obligaciones condominales que le corresponden..

consentir, condescender o conceder algo que se pide o se pregunta.

Definiciones con las que es dable concluir que el estado de cuenta en el caso de lo establecido en este precepto implica el reconocimiento de su contenido, lo que se concreta mediante la firma de la persona que lo suscribe.

Se insiste, es insuficiente para estimar en primer término que el estado de cuenta que la accionante presentó constituye prueba preconstituida de las cantidades que refiere adeuda la parte actora y que haga prueba, por el solo hecho de que el demandado no dio contestación a la demanda. En virtud que no reúne los requisitos previstos por la ley, como se reitera que venga firmado por el administrador y presidente del comité de vigilancia.

En efecto, atento a lo dispuesto por el artículo 41 Ley Sobre Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, hacen título ejecutivo:

a) 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 correspondientes recibos de pago.

c) Copia certificada del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en donde se

hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento.

Es decir, dichos documentos traen aparejada ejecución, luego, constituyen una prueba preconstituída de la acción ejercitada en el juicio, lo que jurídicamente significa que el documento ejecutivo exhibido es un elemento demostrativo que en sí mismo hace prueba plena, sin embargo, si bien es cierto que traen aparejada ejecución, la misma ley permite imponer la necesidad de que el título satisfaga ciertas condiciones de fondo y forma. Así, es menester que la deuda que en él se consigne sea cierta, exigible y líquida, esto es, cierta en su existencia y en su importe y de plazo cumplido; e, igualmente, es indispensable que desde el punto de vista formal dichos documentos reúnan los elementos que las leyes exigen para su confección, toda vez que el procedimiento ejecutivo, dado su carácter extraordinario, sólo puede seguirse en circunstancias determinadas y siempre que medie la existencia de un título con fuerza suficiente para constituir prueba plena, y la fuerza ejecutiva del título no puede concebirse si no satisface los requisitos legalmente previstos para su formación. Tal como en el caso ha estudio acontece, que los documentos exhibidos como títulos ejecutivos que traen aparejada ejecución no reúnen los requisitos de forma para su confección que exige la ley de la materia y que dentro de la parte toral de dicha resolución se ha hecho alusión a dichos requisitos.

No pasa desapercibido para los que resuelven que el disconforme se duele que *la prueba confesional ficta* *deber de tomarse en cuenta en virtud que no dio contestación a la demanda.*

Si bien es cierto que en efecto el demandado no compareció a juicio y el artículo 360 del Código Procesal Civil en nuestra entidad federativa,<sup>7</sup> establece que el silencio hará que se tengan por admitidos los hechos, sin embargo, tal aceptación resulta irrelevante y en nada favorece al actor para colmar los requisitos de los que adolecen los documentos que exhibió como títulos ejecutivos que traen aparejada ejecución de ahí que el juzgador correctamente le haya negado valor probatorio.

Fortalece lo anterior el siguiente criterio de la Novena Época, registro: 192545, publicado en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XI, Enero de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C.66 C, Página: 1059

***VÍA EJECUTIVA CIVIL. REQUISITOS QUE DEBE REUNIR EL TÍTULO PARA SU PROCEDENCIA.***

---

<sup>7</sup> ARTICULO 360.- Contestación de la demanda. El demandado formulará la contestación de la demanda dentro del plazo de diez días, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolo como considere que ocurrieron. Cuando el demandado aduzca hechos o derecho incompatibles con los señalados por el actor en la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo de estos últimos. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368. Las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que sean supervenientes. De las contrapretensiones de falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al demandante para que rinda las pruebas que considere oportunas. En la misma contestación el demandado puede hacer la reconvencción; de dicho escrito se dará traslado al actor para que conteste en el plazo de seis días, debiendo este último, al desahogarlo, referirse exclusivamente a los hechos, al derecho y a las pretensiones aducidos por la contraria como fundamento de la reconvencción o compensación. Si el demandado quiere llamar a juicio a un tercero en los casos previstos por el artículo 203 de este Código, deberá manifestarlo en el mismo escrito de contestación. La petición posterior no será tramitada.

*En la vía ejecutiva civil no se deben declarar eficaces derechos dudosos o controvertidos, sino los que han sido reconocidos por un título, que demuestre que el derecho del actor está suficientemente probado para que se atienda; en tal virtud, para la procedencia de esa vía se requiere que el título que la funde traiga aparejada ejecución, por contener una deuda cierta, líquida y exigible, esto es, que sea cierta en su existencia, determinada en su importe y de plazo cumplido o vencido.*

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

*Amparo directo 342/99. Instituto Poblano de la Vivienda Popular. 10 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.*

*Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV, febrero de 1995, página 227, tesis XX.410 C, de rubro: "VÍA EJECUTIVA CIVIL. REQUISITOS NECESARIOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIAPAS).".*

Finalmente, los recibos de pago exhibidos como se ha reiterado tampoco son idóneos para constituir conjuntamente con los restantes documentos aportados por la actora, un título ejecutivo.

Lo anterior se sostiene porque únicamente consignan el nombre del demandado, nombre de la asociación, la cantidad y un concepto de cuota de mantenimiento, pero si bien es cierto que consta una firma que dice ser del administrador, sin embargo, no se exhibió la documental con la cual se acredite quien es el administrador de la asociación civil incumpléndose la exigencia de estar signados por el administrador del conjunto condominal.

Al respecto, este tribunal de Alzada acude al criterio interpretativo, cuyos datos son Época: Décima Época, Registro: 2012010, 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, Tesis: XXVII.3o.35 C (10a.), 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 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.*

*Amparo directo 583/2015. Eugenia Guadalupe Sánchez Lazard. 18 de febrero de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Mercado Mejía. Secretaria: Dulce Guadalupe Canto Quintal.*

*Esta tesis se publicó el viernes 01 de julio de 2016 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación.”*

Llegados a este punto resulta acertada la decisión de la juez Primigenia, la sentencia reclamada resulta dictada apegada a derecho y con los requisitos que establece el artículo 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor y en tales condiciones debe confirmarse el sentido de la resolución combatida.

De todo ello, este Tribunal arriba a concluir que de conformidad con las manifestaciones vertidas en el cuerpo de esta resolución, resulta procedente **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de fecha **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **Ejecutivo Civil** promovido por **\*\*\*\*\***, **en su carácter de Presidente de la mesa directiva con poder general de la \*\*\*\*\***. contra **\*\*\*\*\***; en el expediente número **167/2021**.

**VII.** Con fundamento en la fracción IV del artículo 159 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, el cual establece:

*“**Condena en costas procesales.** La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.*

*Siempre serán condenados:*

*I.- ...;*

*II.- ...;*

*III.- ...;*

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

*V.- ...; y,*

*VI.- ...”*

*Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal”.*

Bajo este tenor, es connotable precisar que en relación con la condenación de costas en caso de apelación es el de la compensación e indemnización, pues independientemente de la mala fe o la temeridad, será condenada en las costas de ambas instancias, la parte contra la cual hayan recaído dos sentencias adversas, siempre que éstas sean conformes de toda conformidad. Asimismo, la equidad impone que los gastos indispensables erogados por quien injustamente y sin necesidad se vio obligado a seguir el juicio en segunda instancia,

sean cubiertos por quien excitó al Órgano Jurisdiccional, es decir, el apelante. Por ende, la expresión "**conformes de toda conformidad**", debe interpretarse como igualdad en lo sustancial, es decir, la existencia de dos sentencias simétricamente adversas, atendiendo para ello, más que a su parte considerativa o a la resolutive, a su esencial sentido, a la igualdad entre lo que obtuvo o dejó de obtener el apelante, con independencia de cómo se calificaron sus agravios y de la redacción que se dé a los resolutivos.

En consecuencia de lo anterior, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 159 fracción IV de la Codificación de mérito, se condena a la apelante "**ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL \*\*\*\*\*.**", al pago de las costas procesales.

Lo anterior encuentra sustento en el siguiente criterio puntualizado por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en la octava época, Registro: 222482, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, VII, junio de 1991, Materia(s): Civil, Página: 244.

**"COSTAS EN SEGUNDA INSTANCIA. SU CONDENAS SE RIGE POR LA PARTE RESOLUTIVA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).**

*El artículo 142, fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, dispone, en lo conducente, que siempre será condenado en costas el que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive; disposición de la cual se desprende que para determinar la procedencia o improcedencia de la condena en costas, debe atenderse a la parte resolutive del o de los fallos y no a su parte*

*considerativa; por tanto, no importa la forma en que los agravios esgrimidos sean calificados en segunda instancia, ya que lo que interesa para condenar en costas es que la parte perdidosa haya sido condenada por dos sentencias enteramente conformes en su parte resolutive y esta interpretación es así ya que el numeral 143 del mismo Código adjetivo establece las excepciones a la obligación de pagar costas, y en ninguna de las hipótesis contemplan la excepción de la obligación de pagar costas en los casos en que se hubieren declarado fundados, aunque a la postre inoperantes, los agravios.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.*

*Amparo directo 937/90. Ana María Avila Loza. 18 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Federico Rodríguez Celis.”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 107, 504, 505, 506, 507 del Código Procesal Civil del Estado, es de resolverse y se:

## **R E S U E L V E :**

**PRIMERO.** Se **confirma** la resolución de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **Ejecutivo Civil** promovido por **\*\*\*\*\***, **en su carácter de Presidente de la mesa directiva con poder general de la \*\*\*\*\***. contra **\*\*\*\*\***; en el expediente número **167/2021**.

**SEGUNDO.** Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 159 fracción IV de la Ley Adjetiva Civil en

vigor, se condena a **ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL \*\*\*\*\*.**, al pago de las costas procesales.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Devuélvanse los autos con testimonio de este fallo al Juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í**, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados Integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial, del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrada **ELDA FLORES LEÓN**, ponente en el asunto y Presidente de Sala; Magistrado **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, Integrante, Magistrada **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, Integrante, quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Licenciado **David Vargas González**, quien da fe.