



Jiutepec, Morelos, a veintinueve de septiembre de dos

PODER JUDICIAL mil veinte.

VISTOS los autos para resolver el **INCIDENTE DE IMPROCEDENCIA DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO** interpuesto por ***** en su carácter de apoderado legal de la parte actora **INMOBILIARIA YACALA S.A. DE C.V.**, contra **ASOCIACIÓN DE COLONOS CLUSTER 21, A.C.** dentro del expediente número **553/2019**, relativo al Juicio Sumario Civil, promovido por **INMOBILIARIA YACALA S.A. DE C.V.** contra **ASOCIACIÓN DE COLONOS CLUSTER 21, A.C.**, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1.- El día veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, la parte actora **INMOBILIARIA YACALA S.A. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado Legal ***** compareció ante éste Juzgado para interponer el **INCIDENTE DE IMPROCEDENCIA DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO**. Incidente que se proveyó en acuerdo de fecha ocho de octubre del año en cita, no admitiéndose a trámite el mismo.

Inconforme el incidentista interpuso recurso de queja el cual se resolvió en resolución del veinte de noviembre de dos mil diecinueve, en la que se confirmó la determinación de primera instancia; por lo que interpuso juicio de garantías en el que se le otorgó el amparo mediante resolución de ocho de septiembre de dos mil veinte, dictada en el toca civil 1018/19-16, y en cumplimiento a la ejecutoria de amparo número 6/2020-III, se resolvió dar trámite al incidente propuesto por la parte actora, ordenando dar vista a la contraria para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

2.- Por cedula de notificación personal de fecha dos de diciembre de dos mil veinte fue notificada la parte demandada incidentista.

3.- Mediante auto del diez de diciembre de dos mil veinte, previa certificación secretarial, se le tuvo al apoderado legal de la

ASOCIACIÓN DE COLONOS CLUSTER 21, A.C. por presentada dando contestación en tiempo y forma a la demanda incidental incoada en su contra; se señaló fecha para el desahogo de la audiencia incidental, y se dio cuenta con las pruebas ofrecidas por la parte demandada incidentista a la que se le admitieron: la TESTIMONIAL, DOCUMENTAL PRIVADA marcada con el número 3, concediéndolo cinco días para exhibirla con el apercibimiento que en caso omiso se tendría por desierta; la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, así como la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

4.- En acuerdo del doce de marzo de dos veintiuno, se dictó un auto para el efecto de regularizar el procedimiento incidental dejando sin efecto todo lo actuado hasta el auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte.

5.- Por cedula de notificación personal de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, fue notificada la parte demandada incidentista del auto del doce de marzo de dos veintiuno por el que se ordenó dejar sin efecto todo lo actuado y se notificó la admisión del presente incidente.

6.- En acuerdo del diecinueve de abril de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se le tuvo a la ASOCIACIÓN DE COLONOS CLUSTER 21, A.C. por presentada dando contestación en tiempo y forma a la demanda incidental incoada en su contra; se señaló fecha para el desahogo de la audiencia incidental, y se dio cuenta con las pruebas ofrecidas por la parte actora y demandada incidentista a la que se le admitieron: la PERICIAL EN AUDITORIA, a cargo de la Contadora Publico ***** y por parte de este juzgado se nombró a la Contadora Publico *****; la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, así como la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

A la parte demandada incidentista se le admitieron: la CONFESIONAL a cargo de la parte actora; DOCUMENTAL PRIVADA marcada con el número 3, mandando dar vista con ésta a la contraria; y la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, así como la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.



PODER JUDICIAL

7.- En auto del veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el oficio número 121, suscrito por el Magistrado Presidente de la Sala Auxiliar del H. Tribunal Superior de Justicia, por medio del cual remite testimonio, por medio del cual se informa que se declaró firme el auto de quince de octubre de dos mil veinte, por el que se dio por cumplida la ejecutoria de amparo número 6/2010-III del Juzgado Segundo de Distrito del Estado de Morelos.

8.- En fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte demandada incidentista por conducto de su apoderado legal, no si la parte actora incidentista y por encontrarse preparada la citada diligencia se desahogó la confesional a cargo de la parte actora incidentista y ante la incomparecencia de ésta se declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, haciendo constar que por existir pruebas pendientes por desahogar se señaló fecha para la continuación de la citada audiencia.

9.- El día veintidós de junio (sic) de dos mil veintiuno, se continuo con la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora incidentista no así la parte demandada; en uso de la palabra el apoderado legal de la actora se desistió de la pericial en materia de auditoria, por lo que se le tuvo por desistido de la citada probanza y no habiendo pruebas por desahogar se cerró la etapa probatoria y se abrió la de alegar, recibándose los de la parte actora, teniéndose por perdido el derecho para formularlos a la demandada, luego entonces, por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los mismos para resolver lo que en derecho proceda respecto al incidente interpuesto, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia. Éste Juzgado es competente para conocer y resolver el presente incidente, ya que este órgano jurisdiccional conoce del procedimiento del presente litigio.

II.- ESTUDIO DE LA VÍA.- Al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia **1ª./J. 25/2005**, consultable en la página 576 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, Abril de 2005, con el rubro: **“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA”**, determinó que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la



PODER JUDICIAL

vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Este criterio lo corrobora y complementa en la tesis aislada en consulta en la página 2676 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época. Libro 33, Agosto de 2016 (4 Tomos), que enseguida se transcribe:

"PROCEDENCIA DE LA VÍA. LA OBLIGACIÓN DE TRAMITAR LOS PROCEDIMIENTOS EN LA IDÓNEA, PARA EMITIR UNA SENTENCIA VÁLIDA, NO TRANSGREDE DERECHOS FUNDAMENTALES. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en las jurisprudencias 1a./J. 25/2005 y 1a./J. 74/2005, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXI y XXII, abril y agosto de 2005, páginas 576 y 107, respectivamente, de rubros: "PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA." y "PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA.", sostuvo que el juzgador está facultado para examinar de oficio la vía elegida en la demanda, incluso en sentencia y, en caso de estimar que no es la que legalmente proceda, no podrá resolver el fondo del asunto, sino que declarará la improcedencia de la vía, dejando a salvo los derechos de las partes para que los ejerzan en la vía idónea; asimismo, estableció que la tramitación de un procedimiento en una vía incorrecta, causa un agravio a las partes por no respetar el derecho fundamental a la seguridad jurídica, dado que la vía no puede quedar a la voluntad de las partes, ni convalidarse. Por ende, quien inste un procedimiento debe someterse a las formalidades y condiciones que la ley disponga, como lo es tramitarlo en la vía idónea; formalidad procesal objetiva y razonable, que resguarda los derechos de tutela jurisdiccional, debido proceso y legalidad, evitando así que los demandados se vean sometidos a procedimientos irregularmente tramitados por elección de la actora; sin que ello implique denegación de justicia, ya que de esta forma es que se permite al gobernado acudir al juicio pues, de lo contrario, se violaría el derecho del demandado. No obsta que el artículo 8, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos contemple el derecho humano de ser oído en juicio con las debidas garantías (acceso a la justicia), ya que no es irrestricto, sino en atención a las normas que regulan la procedencia de cada juicio. Considerar lo contrario implicaría desconocer lo que dispone el artículo 27, numeral 2, de la citada convención, que prevé un bloque duro de protección de derechos humanos, el cual incluye el derecho a la legalidad y a garantías judiciales, por ello, es que no puede entenderse que el derecho de acceso a la justicia, ni la interpretación "progresiva" ni "pro personae", permitan que las controversias se resuelvan en la vía que arbitrariamente elija el actor, pues se llegaría al extremo de que con el

pretexto de garantizar el derecho humano del actor, se resuelva un asunto sustanciado en una vía incorrecta, alterando las reglas del procedimiento en perjuicio del debido proceso y la equidad procesal entre las partes, lo que acarrearía actuar fuera de la normatividad, aspecto inaceptable pues se soslayarían disposiciones de orden público en perjuicio de la legalidad y certeza jurídicas; consecuentemente, la obligación de tramitar los procedimientos en la vía idónea, para emitir una sentencia válida, no transgrede derechos fundamentales”.

Así como resulta aplicable el siguiente criterio:

Registro digital: 178665. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: 1a./J. 25/2005. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 576. Tipo: Jurisprudencia.

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.



PODER JUDICIAL

También corrobora el siguiente criterio jurisprudencial que dice:

Registro digital: 177529. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: 1a./J. 74/2005. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Agosto de 2005, página 107. Tipo: Jurisprudencia.

PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA.

La existencia de diversas vías para lograr el acceso a la justicia responde a la intención del Constituyente de facultar al legislador para que establezca mecanismos que aseguren el respeto a la garantía de seguridad jurídica, la cual se manifiesta como la posibilidad de que los gobernados tengan certeza de que su situación jurídica será modificada sólo a través de procedimientos regulares, establecidos previamente en las leyes, esto es, en términos del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, el solo hecho de que se tramite un procedimiento en la vía incorrecta, aunque sea muy similar en cuanto a sus términos a la legalmente procedente, causa agravio al demandado y, por ende, constituye una violación a sus derechos sustantivos al contravenir la referida garantía constitucional que inspira a todo el sistema jurídico mexicano, ya que no se está administrando justicia en los plazos y términos establecidos en las leyes.

Contradicción de tesis 168/2004-PS. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, actualmente en Materia Penal. 27 de abril de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 74/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintidós de junio de dos mil cinco.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 487/2013, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 12 de diciembre de 2013.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 189/2018 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 11 de junio de 2018.

Así también el ordinal 100 del Código Procesal Civil vigente, dispone que:

"Trámite de incidentes. Los incidentes se tramitarán de acuerdo con el procedimiento que se establezca para cada uno de ellos. Cuando no tengan establecida tramitación especial, se sujetarán al siguiente procedimiento, cualquiera que sea la clase de juicio:

I.- Las demandas incidentales se sujetarán en lo conducente a lo dispuesto en el artículo 350 de este Código, señalando con precisión los datos que ya consten en el expediente;

II.- Del escrito en que se propongan se dará vista a la contraparte, por el término de tres días;

III.- Transcurrido este término, se dictará resolución;

IV.- Si el incidente requiere prueba, se concederá una dilación probatoria por un término de diez días, o se recibirán en una audiencia indiferible;

V.- Sólo se suspenderán los procedimientos del juicio con motivo de un incidente cuando la Ley lo disponga expresamente. En los demás casos, la tramitación de los incidentes no suspende el curso de los procedimientos;

*VI.- Cuando el Juez lo estime oportuno, la resolución de los incidentes se dejará para la sentencia definitiva, y
VII.- En los casos urgentes podrá oírse a las partes, recibirse pruebas y decidirse el incidente en una sola audiencia verbal que se celebrará dentro de los tres días siguientes."*

Así también es de señalarse que, se conocen con el nombre de incidente a todas aquellas eventualidades que sobrevienen accesoriamente en el principal de algún negocio; también podemos decir que son todos los acontecimientos adicionales o imprevistos, originados en un asunto que han de ser resueltos previa o simultáneamente, según constituyan, o no, un obstáculo para la continuación del proceso. Un incidente es aquel procedimiento que se debe agotar dentro de un juicio con el objeto de resolver lo que sobreviene **accesoriamente a la acción promovida**, y puede ser resuelto a través de la sentencia definitiva respecto del litigio principal, o de una sentencia especial denominada interlocutoria.

En este contexto, de la demanda incidental así como del escrito donde se aclaró la misma promovida por la parte actora incidentista en el que expreso diversas manifestaciones y en lo conducente solicito como prestaciones se declare judicialmente lo siguiente:

"1.- QUE SE DECLARE EN SENTENCIA FIRME, que la asociación civil demandada en el principal y en esta vía incidental, no tiene personalidad jurídica para efectuar cobros de mantenimiento a mi representada. 2.- QUE SE DECLARE EN SENTENCIA FIRME, que la asociación civil demandada en el principal y en esta vía incidental, deberá de restituir todas y cada uno de los pagos que efectuó mi representada para cubrir cuotas de mantenimiento, ordinarias y extraordinarias; cantidades que se determinaran en ejecución de sentencia previo al desahogo de la prueba pericial que se ofrece para determinar su monto."

Asimismo, funda la procedencia de sus pretensiones en los siguientes hechos:

".....Es el caso Señoría que al dar contestación a la demanda enderezada en su contra, la parte contraía omite exhibir los documentos que justifiquen su calidad de administradores externos del Condominio denominado Cluster 21 que se refiere en el curso de este proceso, entonces y al no exhibir esta documentación no están en capacidad jurídica de efectuar cobros de cuotas de mantenimiento; esto es así porque para tener el carácter de administradores externos y por ende cobrar cuotas de mantenimiento, deben dar satisfacción a lo dispuesto en el artículo 26 y 26 bis de la Ley aplicable (Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles Para el Estado de Morelos), que en seguida transcribo y al no hacerlo, debo hacer valer el derecho de mi representada, en la Vía Incidental que propone el Legislador.".....; "Entonces y para justificarse como administrador y estar en condiciones de cobrar cuotas de mantenimiento, debió de exhibir el Testimonio Publico debidamente inscrito en el Registro Público correspondiente. (lo que no hace) incluido en el su nombramiento inicial; el monto de sus emolumentos (lo que no hizo) y el importe de la caución (lo que no hizo); así como también exhibir esta última que justifique su cumplimiento, por otra parte también debió exhibir los Testimonio Notariales que ratifiquen su



PODER JUDICIAL

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

nombramiento de manera anual (lo que no hizo), ya que así lo ordena el legislador en el texto de los artículos transcritos, de todo esto Su Señoría podrá deducir que la pretensión del demandado es usurpar el control del Cluster 21 en cita y disponer en su beneficio del importe de las cuotas de mantenimiento....."; "y, por último, debo hacerle notar a Usía que la administración del condominio Cluster 21 continua siendo usurpada por el demandado incidental, no obstante que el artículo transcrito establece como máximo en su reelección dos años, lo que para el año en curso supera en más de tres años el termino máximo que la ley aplicable le permite. 2.- Es el caso Señoría que la parte demandada incidental pretende hacer el cobro de las cuotas de mantenimiento violando todo lo establecido por el legislador, ya que sus honorarios nunca fueron establecidos por la Asamblea General del Cluster, tampoco se ha decretado la caución que deben exhibir para dar cumplimiento al mandato del legislador, así como tampoco se han decretado sus honorarios en Asamblea General, es suma Usía; la usurpación del cargo es no solo un atropello a los derechos de mi representada, sino un afrenta a las instituciones del estado mexicano, una burla descarada y un abuso de confianza que, en el momento oportuno se hará valer ante la autoridad competente....."

Como puede advertirse, las manifestaciones en las que funda la parte actora el presente incidente, son tendientes a desacreditar la capacidad jurídica de la parte actora para efectuar cobros de cuotas de mantenimiento, alegando en esencia que la demandada no probo tener la calidad de administrador en términos de los artículos 26 y 26 Bis de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, de lo que se advierte que si bien es cierto reclama la falta de personalidad jurídica de su contraria para realizar el cobro de las cuotas de mantenimiento a que se refiere en su escrito incidental, también cierto es que dicho reclamo o pretensión no guarda relación ni es accesoria de la litis principal, que como se estableció en el auto admisorio de tres de septiembre de dos mil diecinueve, versa sobre la acción respecto a la entrega para su consulta de los libros y la documentación relacionada con el condominio, en esa tesitura, las pretensiones materia del presente incidente no pueden ser resueltas en dicha vía sino en un juicio autónomo, ya que la declaración solicitada no es un accesorio de lo principal y por ello no puede decidirse en la vía incidental derivado de la naturaleza jurídica de lo que debe probarse.

En ese tenor, es importante resaltar las pretensiones plasmadas en la demanda principal:

"A).- El inmediato cumplimiento por parte de los demandados a lo ordenado por el legislador en el texto del artículo 27, fracción II.- de la ley aplicable al caso en estudio: Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos respecto de la entrega para su consulta de los libros y la documentación relacionada con el condominio, ya que estos pueden ser consultados por los

condóminos y por ende por mi representada, y para el caso de negativa de los demandados sean sancionados en los términos establecidos por la propia ley y su Reglamento y con cualquiera de las medidas de apremio que contempla la Ley Procesal del Estado, siendo los siguientes Preceptos legales que nos conceden ese derecho: [transcripción artículo 27 fracción II]. **B).**- El inmediato cumplimiento por parte de los demandados a lo ordenado por el legislador en el texto del artículo 27, fracción III.- de Ley aplicable al caso en estudio, Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles Para el Estado de Morelos respecto de la Operación y mantenimiento del gimnasio del Clúster, ya que como lo señalare con posterioridad en este curso y probare en el momento procesal oportuno, se entregó una cuota extraordinaria para el equipamiento del mencionado gimnasio dentro del clúster copropiedad de mi mandante. Respondiendo en todo caso por su conducta omisiva y para el caso de negativa de los demandados sean sancionados en los términos establecidos por la propia Ley y su Reglamento y con cualquiera de las medidas de apremio que contempla la Ley Procesal del Estado siendo los siguientes preceptos legales que nos conceden ese derecho: [transcripción artículo 27 fracción III]. C).- El inmediato cumplimiento por parte de los demandados a lo ordenado por el legislador en el texto del artículo 27 fracción X, de la Ley aplicable al caso en estudio, Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles Para el Estado de Morelos, respecto de la entrega de todos y cada uno de los estados de cuenta mensuales a que está obligado, desde el inicio de su gestión y hasta la conclusión del presente procedimiento, 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; ya que estos pueden ser consultados por los condóminos y por ende por mi representada, y para el caso de negativa de los demandados sean sancionados en los términos establecidos por la propia Ley y su Reglamento y con cualquiera de las medidas de apremio que contempla la Ley y su Reglamento y con cualquiera de las medidas de apremio que contempla la Ley Procesal del Estado, siendo los siguientes preceptos legales que nos conceden ese derecho; [transcripción artículo 27 fracción X]. D.- El inmediato cumplimiento por parte de los demandados a lo ordenado por el legislador en el texto del artículo 27, fracción XI, de ley aplicable al caso en estudio, Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles Para el Estado de Morelos, exhibiendo a mi representada por conducto de este H. Juzgado a su digno cargo las actas de asamblea debidamente protocolizadas correspondientes a la rendición de cuentas anuales, de todos y cada uno de los ejercicios sociales desde el inicio de su gestión y hasta la total conclusión del presente procedimiento, informe que deberá incluir la propuesta de gasto para el ejercicio inmediato siguiente de aquel cuyas cuentas hubiese rendido. Y para el caso de negativa de los demandados sean sancionados en los términos establecidos por la propia ley y su Reglamento y con cualquiera de las medidas de apremio que contempla la Ley Procesal del Estado, siendo los siguientes preceptos legales que nos conceden ese derecho: [transcripción artículo 27 fracción XI]. E.- El inmediato cumplimiento por parte de los demandados de entregar a mi representada por conducto de quien suscribe y mediante la previa y puntual exhibición del REGLAMENTO que corresponda al uso de las instalaciones comunes del condómino denominado Clúster 21, esto es: a.- Reglamento del uso de áreas comunes incluidas las albercas y espacios de recreo. b.- Reglamento para el uso del gimnasio interior del condominio denominado Clúster 21. c.- Reglamento para el uso del salón de fiestas del condominio materia del presente negocio....."

A mayor abundamiento es de señalar que la acción de falta de personalidad para efectuar cobros de mantenimiento no fue motivo de la demanda principal y que por ende el demandado no estuvo en condiciones de realizar su defensa al momento de dar contestación a la demanda misma, razón por la que dicho punto no forma parte de la Litis



PODER JUDICIAL

principal del presente asunto, motivo que lleva a estimar que no se trata de una cuestión accesoria del proceso sino de una acción principal que debe ser ventilada a través de un juicio autónomo, dado que no puede aceptarse que en este juicio sumario civil cuya naturaleza es la rendición de cuentas pueda dilucidarse también como una cuestión incidental la improcedencia del cobro de cuotas de mantenimiento que la parte actora deba pagar a la demandada.

En efecto, de conformidad con el artículo 369 del Código Procesal Civil la litis se fija con los escritos de demanda y contestación. Luego, cerrada la ésta, lo no expuesto ahí por las partes, no puede invocarse con posterioridad, salvo que la ley excepcionalmente lo permita.

Además, debe también considerarse que no es jurídicamente procedente que a través del incidente promovido por el recurrente se resuelvan sus pretensiones pues ello podría generar un estado de indefensión para las partes porque la tramitación de un incidente tiene oportunidades procesales distintas con relación a los juicios autónomos, por ejemplo, el plazos para contestar la demanda, la posibilidad procesal de desahogar la vista (lo cual carece el incidente), los plazos para ofrecer pruebas, también que en el juicio pueden promoverse diversos incidentes (verbigracia el de falsedad de documento) y, en el incidente no es dable intentar la tramitación incidental, en el juicio se pueden analizar excepciones supervenientes y en el incidente ello no es posible y finalmente el plazo para dictar sentencia también es diferente, de tal forma que por estas divergencias, bien puede señalarse que a través de un incidente se advierte limitada las posibilidades procesales de las partes.

Lo anterior aunado a que los artículos 217, 253, 360, 362 y 369 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, vedan la posibilidad de dar la oportunidad a la parte actora incidentista, para hacer valer una acción que en su caso debió haberla incluido en la demandada del presente juicio para que formara parte de la litis, dando oportunidad a la parte demandada de imponer contra las acciones incoadas en su contra defensas y excepciones, puesto que si se admitieran nuevas acciones, se descontextualizaría la estructura del sistema creado por el

legislador respecto a la fijación de la litis con la demanda y la contestación.

Por lo tanto, y por los razonamientos expresados **se determina que la pretensión planteada en el presente incidente que se resuelve no se promovió en la vía legal correspondiente, encontrándose impedido este órgano jurisdiccional a resolver sobre el fondo la incidencia planteada**, ya que de lo contrario se violentaría la garantía de seguridad jurídica de la parte demandada **ASOCIACIÓN DE COLONOS CLÚSTER 21, A.C.**, la cual se manifiesta como la posibilidad de que los gobernados tengan certeza de que su situación jurídica será modificada sólo a través de procedimientos regulares, establecidos previamente en las leyes, esto es, en términos del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que el solo hecho de que se tramite un procedimiento en la vía incorrecta, **causa agravio a la demandada y, por ende, constituye una violación a sus derechos sustantivos al contravenir la referida garantía constitucional que inspira a todo el sistema jurídico mexicano, ya que no se está administrando justicia en los plazos y términos establecidos en las leyes**, tal y como así lo determina la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia con número de Registro: 177,529, Materia(s): Común, de la Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXII, Agosto de 2005, Tesis: 1a./J. 74/2005, Página: 107, cuyo rubro y texto determina lo siguiente:

"...PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. La existencia de diversas vías para lograr el acceso a la justicia responde a la intención del Constituyente de facultar al legislador para que establezca mecanismos que aseguren el respeto a la garantía de seguridad jurídica, la cual se manifiesta como la posibilidad de que los gobernados tengan certeza de que su situación jurídica será modificada sólo a través de procedimientos regulares, establecidos previamente en las leyes, esto es, en términos del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, el solo hecho de que se tramite un procedimiento en la vía incorrecta, aunque sea muy similar en cuanto a sus términos a la legalmente procedente, causa agravio al demandado y, por ende, constituye una violación a sus derechos sustantivos al contravenir la referida garantía constitucional que inspira a todo el sistema jurídico mexicano, ya que no se está administrando justicia en los plazos y términos establecidos en las leyes..."



PODER JUDICIAL

Como consecuencia de lo anteriormente determinado, se declara improcedente el incidente de improcedencia del cobro de cuotas de mantenimiento que pretende la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 100, 105, 106, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Se declara improcedente el Incidente de la Improcedencia del Cobro de Cuotas de Mantenimiento, interpuesto por el Apoderado Legal de la parte actora INMOBILIARIA YACALA, S.A. DE C.V, por los motivos y fundamentos expuesto en el cuerpo de esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA,** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **JEMIMA ZÚÑIGA COLÍN,** con quien actúa y da fe.