

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**Cuernavaca, Morelos, a veintinueve de marzo de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca civil **371/2021-8**, formado con motivo del recurso de **apelación** hecho valer por la Apoderada Legal de la parte actora, contra la **sentencia definitiva** de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, dictada por la Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, en los autos del expediente **979/2020-2**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por la **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***; y

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

1. En la fecha y expediente mencionado con antelación, la jueza natural dictó sentencia definitiva, al tenor de los puntos resolutivos siguientes:

*“... **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, y de conformidad con las manifestaciones vertidas en el considerando II de la presente resolución se resuelve que la vía elegida no fue la correcta, en consecuencia;*

***SEGUNDO.-** La vía Ordinaria no es la procedente para ejercitar las pretensiones reclamadas, por lo que, al no haber entrado al análisis del fondo del asunto, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para los efectos legales que haya lugar, de conformidad con las consideraciones*

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*vertidas en el considerando que antecede.*

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...”.**

2. Inconforme con esta determinación la apoderada legal de la parte actora interpuso recurso de apelación, el cual substanciado en forma legal ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I. Competencia.-** Esta Primera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación en términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos; 2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15, fracción I, 44 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y 544, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

**II. Idoneidad del recurso de apelación.** Es procedente el recurso de apelación, en términos del artículo 532, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, toda vez que se hizo valer contra la sentencia definitiva de tres de mayo de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del

Estado de Morelos.

Asimismo, la calificación de grado es correcta en términos del artículo 530 en relación con el numeral 544, fracción III, ambos del Código Procesal Civil del Estado, al admitirse el recurso de apelación en el efecto suspensivo.

**III. Oportunidad del recurso de apelación.** La sentencia materia del presente recurso de apelación se notificó a la apoderada legal de la parte actora, el día diecinueve de mayo de dos mil veintiuno. La parte recurrente interpuso apelación ante el juzgado de origen el día veintiuno del mismo mes y año citados, por lo que se estima fue interpuesto dentro de los cinco días señalados en el ordinal 534, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, pues el plazo comenzó a correrle a partir del veinte de mayo de dos mil veintiuno y concluyó el veintiséis del mismo mes y del año, en términos de los numerales 88 y 144 del ordenamiento legal antes citado.

**IV. Oportunidad de la expresión de agravios.** La parte recurrente compareció ante esta alzada dentro de los diez días señalados en el artículo 536 del Código Procesal Civil del Estado, expresando los agravios que le irroga la resolución impugnada, ya que el auto que le admitió su recurso le fue notificado el día siete de junio de dos mil

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

veintiuno por conducto de su mismo abogado patrono, mientras que el escrito de expresión de agravios lo presentó en esta Alzada con data veintiuno de junio de dos mil veintiuno, esto es, el último día del referido plazo, ello de conformidad con la certificación visible a foja \*\*\*\*\* del toca en que se actúa, agravios los cuales se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, y sin que la falta de transcripción produzca perjuicios a los apelantes, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Orienta lo anterior, la tesis aislada del texto y rubro siguiente<sup>1</sup>:

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.** *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate”.*

---

<sup>1</sup> Octava Época, No. Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XII, Noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:

**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**V. Actuaciones procesales más relevantes.-** Con el objeto de darle una mejor comprensión al presente fallo, es pertinente destacar las actuaciones procesales que anteceden al presente recurso.

Mediante escrito presentado el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, ante la Oficialía de Partes Común del Juzgado Civil de Xochitepec, \*\*\*\*\* en su carácter de \*\*\*\*\* denominada "\*\*\*\*\*", demandó en la vía ordinaria civil de \*\*\*\*\* , entre otras pretensiones, el pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del mes de mayo de dos mil diez a noviembre de dos mil diecisiete, respecto del lote \*\*\*\*\* .

En auto de cinco de marzo de dos mil diecinueve, se previno verbalmente a la actora, en términos del artículo 357 del Código Procesal Civil en vigor, y el veintiséis de abril del mismo año se tuvo por subsanada la misma.

Mediante comparecencia de fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, se realizó EMPLAZAMIENTO POR COMPARECENCIA a \*\*\*\*\* , parte demandada en el juicio que nos ocupa.

Por escrito presentado el nueve de septiembre de dos mil diecinueve, el demandado

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* produjo contestación a la demanda entablada en su contra oponiendo las defensas y excepciones siguientes: falta de acción de la actora; todas y cada una de la contestación a la demanda; la derivada del artículo 179 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; falta de legitimación pasiva en virtud de que el demandado manifestó no ser miembro de la "\*\*\*\*\* y la falta de legitimación activa al establecer que la actora no puede ejercitar la demanda en virtud de no ser él, miembro de la asociación civil.

Por auto de veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que no comparecieron las partes, por lo que no fue posible realizar propuestas de arreglo para solucionar el litigio; en consecuencia, se procedió a examinar la regularidad de la demanda y a tenerse por acreditada la legitimación de las partes, se procedió a la depuración del procedimiento, en el que al no haber defensas ni excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró cerrada la citada etapa, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de ocho días común para ambas partes.

El tres de mayo de dos mil veintiuno, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva, determinando,

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

esencialmente, que la vía ordinaria civil no era la procedente para ejercitar las pretensiones reclamadas. Tal determinación es la que constituye la materia de la presente Alzada.

## **V. RESUMEN DE LOS AGRAVIOS.**

Medularmente, la apelante aduce lo siguiente:

**A)** En el considerando II, en relación con el resolutive SEGUNDO del fallo impugnado, de manera ilegal se sostiene que la vía ordinaria civil no es la procedente para el cobro de las cuotas de mantenimiento adeudadas por el demandado, lo que vulnera los artículos 105 y 504 del Código Procesal Civil en vigor; los numerales 1, 2, fracción IX, de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, así como el arábigo 1108 del Código Civil vigente, pues afirma la disidente, la vía ordinaria civil es la adecuada para demandar el pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas por \*\*\*\*\*.

Lo anterior, porque según la inconforme, contrario a lo ponderado por la A quo, en el asunto de origen no resultan aplicables el artículo 607, fracción I, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, relativo a la vía ejecutiva civil; tampoco es aplicable el numeral 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, puesto que el \*\*\*\*\*

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

no es un condominio. Por tanto, la sentencia apelada conculca los artículos 105 y 504 del Código Procesal Civil en vigor, que establecen que toda sentencia debe ser congruente con la demanda y con todas y cada una de las pretensiones deducidas oportunamente en el juicio.

En relación con lo anterior, la apelante asevera que su representada es una asociación civil que presta servicios comunitarios de vigilancia y mantenimiento al interior del fraccionamiento \*\*\*\*\* , además de que la constitución de un régimen de propiedad en condominio no está acreditada ni siquiera indiciariamente en autos, pues de las documentales públicas que exhibió como anexos a su demanda, no se desprende la constitución del referido régimen de propiedad en condominio.

En apoyo de sus asertos, la apelante citó las tesis intituladas “SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.”; “PRINCIPIO DE CONGRUENCIA, QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.”

**B)** En términos de los artículos 1 y 2, fracción IX, de la Ley Sobre el Régimen de



Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, es menester que la constitución, modificación y extinción del régimen de condominio conste en escritura pública o en documento privado que contenga la declaración unilateral de voluntad para que se constituya tal régimen, lo que en este caso, afirma, no sucede, puesto que de autos no se desprende escritura pública en la que conste la constitución de tal régimen de condominio \*\*\*\*\*.

Al no tratarse de un condominio, no es procedente la vía ejecutiva civil para el cobro de cuotas de mantenimiento.

**C)** \*\*\*\*\* debe pagar las cuotas de mantenimiento y vigilancia que percibe de la ahora apelante, pago al que está obligado como asociado o como receptor de esos servicios, según lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en los juicios de amparo en revisión números \*\*\*\*\*, criterio que aduce, es aplicable en atención al principio de cosa juzgada refleja.

**D)** En el fallo de origen se vulneran los artículos 437, fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, puesto que, según la apelante, no se valoraron adecuadamente las escrituras públicas exhibidas como anexos números 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 de su escrito inicial; toda vez que insiste de esas documentales no se

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

desprende la constitución del régimen de condominio \*\*\*\*\*.

Por tanto, concluye, al no estar acreditado en autos, ni siquiera indiciariamente que exista la constitución del régimen de propiedad en condominio \*\*\*\*\*, no puede estimarse que la demanda del pago de cuotas de mantenimiento de un fraccionamiento pueda hacerse en la vía ejecutiva civil.

En apoyo de sus motivos de disenso, la apelante invocó las tesis intituladas “PRUEBAS. SU VALORACIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 402 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.” y “PRUEBAS. MÉTODO A EMPLEAR EN LA VALORACIÓN DE LAS. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO.)”

#### **VI. ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS.**

Los agravios antes resumidos, por cuestión de método, en atención a su estrecha relación, se examinan en forma conjunta.

Los agravios son **fundados pero inoperantes**, por las razones que se exponen a continuación.

Lo **fundado** de los agravios radica en que, como lo hace valer la parte recurrente, en el

caso de origen no existen elementos que permitan establecer que la demandante está sujeta al régimen de condominio, y, por tanto, tenga que hacer uso de la vía ejecutiva civil para demandar el pago de cuotas de mantenimiento de un fraccionamiento.

En efecto, conforme a los artículos 4, fracciones X y XXV, 165, 168, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos; 1106, 1107, 1108 y 1009 del Código Civil en vigor, que estatuyen:

**LEY DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO  
SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS:**

*“Artículo 4. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:*

***I a IX. [...]***

***X. Condominio: Régimen jurídico en el que coexiste un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se constituya un inmueble, susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva;***

***XI a XXIV. [...]***

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**XXV.** *Fraccionamiento: Lotificación de un predio en seis o más fracciones con o sin apertura de calle susceptible de urbanización, que puede contener calles generales, accesos y servicios públicos, en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables;*

**XXVI a LV.** [...]”

**“Artículo 165.** *Además de los requisitos contemplados en el reglamento en materia de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos de esta Ley; los propietarios y desarrolladores que soliciten autorización de fraccionamientos cualquiera que sea su uso o modo de ejecución, tendrán las siguientes obligaciones:*

**I.** *Realizar, con sus propios recursos, las obras de urbanización, servicios públicos y demás fijados en el proyecto autorizado, para tal efecto están obligados a otorgar fianza a favor de la Tesorería Municipal, por el monto total de las obras, misma que deberá mantenerse vigente hasta en tanto se concluyan con las mismas;*

**II.** *A iniciar la promoción del fraccionamiento cuando se haya autorizado y haya cubierto la fianza o garantía y obtenido el permiso de ventas;*

**III.** *Garantizar el cabal funcionamiento de los servicios públicos durante un año, a partir de la fecha de entrega del fraccionamiento a la autoridad municipal. Para este efecto deberá otorgar, ante la autoridad correspondiente, fianza o garantía suficiente por vicios ocultos, a juicio de la misma;*

**IV.** *Ceder al Municipio en que esté ubicado el fraccionamiento, y en forma gratuita, las superficies que, conforme a la autorización respectiva, estén destinadas a los servicios públicos y equipamiento, otorgando la escritura correspondiente;*

**V.** *Donar, protocolizar y escriturar ante Notario Público, a favor del Estado o el Municipio según corresponda, una superficie del 10% del predio, calculada sobre el área vendible del mismo, y*

**VI.** *Cuando se celebre convenio al efecto, contar con un sistema de videovigilancia, aprobado por la Comisión Estatal de Seguridad Pública, que comprenderá las*

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:

**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*cámaras, así como la infraestructura y los sistemas o equipos tecnológicos complementarios, necesarios para su instalación y funcionamiento, para contribuir al fortalecimiento de las condiciones de seguridad pública y convivencia pacífica; en términos de lo dispuesto por los artículos 19 y 20 de la Ley de Videovigilancia para el Estado de Morelos.*

*Tratándose de fraccionamientos por etapas estos deberán cubrir todos y cada uno de los requisitos y obligaciones como si fuesen de ejecución inmediata, es decir, la autoridad no deberá autorizar una siguiente etapa hasta que esté concluida la primera.”*

**“Artículo 168.** *Todo propietario o desarrollador que se le autorice la constitución de un fraccionamiento ya sea de ejecución inmediata o por etapas está obligado a municipalizar las obras destinadas a servicios públicos dentro de plazo no mayor de dos años contados a partir de la fecha en que se otorgue la autorización respectiva; debe entenderse por municipalización, el acto formal mediante el cual el desarrollador entrega al ayuntamiento respectivo, los inmuebles, el equipamiento urbano e infraestructura correspondientes, que se encuentran en posibilidad de operar eficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios.*

*Previo al acto de entrega - recepción de la municipalización, las autoridades tienen la obligación de escuchar a la asociación de colonos o junta de vecinos que se haya constituido, a fin de que los fraccionadores den cumplimiento a sus demandas.*

*Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, debiendo de mantener vigente las fianzas otorgadas.”*

**“Artículo 174.** *Podrán sujetarse al régimen de condominio, todo predio o edificación concluida o en proceso de construcción, siendo obligatorio para tal efecto que el propietario manifieste su voluntad expresamente ante la autoridad*

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*correspondiente de sujetarse a este régimen.”*

#### **CÓDIGO CIVIL:**

**“ARTÍCULO 1106.- NOCIÓN DE CONDOMINIO.** Para todos los efectos de la ley se denomina condominio al régimen jurídico en que coexisten:

**I.-** Un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divide un inmueble, susceptibles de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble; y

**II.-** Un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.”

**“ARTÍCULO 1107.- INSEPARABILIDAD E INDIVISIBILIDAD.** Cada propietario podrá enajenar, hipotecar, o gravar en cualquier otra forma su propia unidad, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravámen o embargo de una unidad de propiedad singular y exclusiva, se entenderán comprendidos, invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes que en la proporción respectiva le sean anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable, conjuntamente con la unidad de propiedad singular y exclusiva respecto de la cual se considere anexo inseparable. La copropiedad de los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.”

**“ARTÍCULO 1108.- REQUISITOS FORMALIDADES.** La constitución del régimen de condominio se hará por el o los propietarios del inmueble cumpliendo los requisitos y formalidades que establezca la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, la que, además, regulará la modificación y extinción del régimen, así como el funcionamiento y

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:

**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*administración de los bienes sujetos al condominio.”*

**“ARTÍCULO 1109.- MARCO JURÍDICO.** *Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las escrituras constitutivas del régimen; por las de compraventa correspondientes; por el reglamento del condominio; por la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; por las disposiciones de este Código y por las demás leyes que fueren aplicables.”*

De las anteriores disposiciones legales se colige:

- Los fraccionamientos y los condominios son desarrollos urbanos.
- Un fraccionamiento es la división de un predio en seis o más porciones. Sus calles, infraestructura y servicios se donan y entregan al municipio, adquiriendo el carácter de propiedad pública.
- El municipio como dueño, constitucionalmente queda obligado a darles mantenimiento y prestar los servicios públicos; mientras no existe esa municipalización, el fraccionador es quien debe prestar los servicios públicos y dar mantenimiento al fraccionamiento.
- Un condominio es un régimen jurídico, en el que coexiste un derecho singular y exclusivo de propiedad y un derecho proporcional de

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble;

- Los fraccionamientos pueden constituirse como condominios, empero por sí mismos, no lo son.

En el caso en estudio, como lo hace valer la apelante, de ninguna de las copias certificadas que exhibió como anexos a su demanda, se desprende que en el inmueble donde se ubica \*\*\*\*\*, se haya constituido el régimen de condominio, por lo que para el cobro de cuotas de mantenimiento no es aplicable el procedimiento establecido en el artículo 607 del Código Procesal Civil en vigor, en relación con el numeral 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, preceptos legales que, respectivamente estatuyen:

### **CÓDIGO PROCESAL CIVIL:**

***“Artículo 607. Procedencia del juicio ejecutivo. Para que proceda el procedimiento ejecutivo se requieren las siguientes condiciones:***

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

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

***III. Que el adeudo sea líquido y exigible.”***



Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:

**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

## **LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS:**

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

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

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

**Ahora bien, no obstante lo fundado de los agravios, como ya se adelantó, los mismos devienen inoperantes.**

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Ello se estima así, en atención a que en términos de los artículos 537 y 550, fracción I, del Código Procesal Civil en vigor, que disponen:

**“ARTÍCULO 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 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.”*

**“Artículo 550. Requisitos de la sentencia de segunda instancia.** *La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente:*

**I.** *Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes;*

*Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el Magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta;*

**II.** *Si el agravio versa sobre una defensa dilatoria distinta de la declinatoria o de las resueltas en la audiencia de conciliación o depuración, que haya sido declarada*

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:

**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*procedente en primera instancia y la resolución fuere revocatoria, decidiendo que debe entrarse a estudiar el fondo del negocio, la sentencia de segunda instancia resolverá de oficio, en su integridad, la cuestión debatida, fallando sobre los puntos materia del litigio;*

**III.** *En caso de que la sentencia de primera instancia apelada fuere absolutoria, por haberse declarado procedente alguna contrapretensión perentoria, si la resolución fuere revocatoria en este punto, decidirá también el fondo de la cuestión litigiosa en la forma en que se indica en la fracción anterior;*

**IV.** *Si hubiere recurso o incidente pendientes, salvo los que se refieren a ejecución o rendición de cuentas, y la sentencia decidiere el fondo del asunto, mandará que éstos queden sin materia y ordenará su archivo, una vez que la sentencia de segunda instancia cause ejecutoria;*

**V.** *Se resolverá en la sentencia lo que proceda respecto a condenación en gastos y costas; y,*

**VI.** *En todo lo demás serán aplicables a las sentencias de segunda instancia las reglas establecidas en este Código para las de primer grado.”*

De la exégesis de dichos preceptos legales se colige que el Tribunal de Alzada no está autorizado para revisar de oficio lo decidido por el juzgado de origen, sino que debe someterse a lo expuesto en los agravios expresados por la recurrente; esto es, la parte inconforme debe proporcionar las bases para necesarias para evidenciar la ilegalidad del fallo reclamado; ello, por no actualizarse en el presente asunto alguna de las hipótesis para que opere la suplencia de la queja.

Así pues, en términos de la primera disposición legal supracitada, entre otros supuestos,

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

en sus agravios las partes que se consideren afectadas con una determinación judicial, deben exponer los puntos de la resolución impugnada que estiman como lesivos y externar las razones por las que resultan contrarias a Derecho, ya sea por inaplicación o inexacta aplicación de normas aplicables o su interpretación jurídica.

Se estima aplicable por igualdad de razón, la tesis siguiente:

***“Instancia: Tercera Sala***

***Octava Época***

***Materias(s): Común***

***Tesis: 3a. 30.***

***Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 19-21, Julio-Septiembre de 1989, página 83***

***Tipo: Jurisprudencia***

***AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE NO COMBATEN LAS CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA RECURRIDA Y NO SE DA NINGUNO DE LOS SUPUESTOS DE SUPLENCIA DE LA DEFICIENCIA DE LOS MISMOS.*** Si en la sentencia recurrida el juez de Distrito expone diversas consideraciones para sobreseer en el juicio y negar el amparo solicitado respecto de los actos reclamados de las distintas autoridades señaladas como responsables en la demanda de garantías, y en el recurso interpuesto lejos de combatir la totalidad de esas consideraciones el recurrente se concreta a esgrimir una serie de razonamientos, sin impugnar directamente los argumentos expuestos por el juzgador para apoyar su fallo, sus agravios resultan inoperantes; siempre y cuando no se dé ninguno de los supuestos de suplencia de la deficiencia de los mismos, que prevé el artículo 76 bis de la Ley de Amparo, pues de lo contrario, habría que suplir esa deficiencia, pasando por alto la inoperancia referida.”

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:

**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Así las cosas, lo que procede es **confirmar** y así se **CONFIRMA**, la **sentencia definitiva** de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, dictada por la Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, en los autos del expediente **979/2020-2**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por la \*\*\*\*\* denominada "\*\*\*\*\*", contra \*\*\*\*\*.

**IX. Gastos y costas.** En términos del artículo 159 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el estado, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas por no actualizarse ninguna de las hipótesis de ley.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, es de resolverse; y

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

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva** de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en los autos del expediente **979/2020-2**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**

Toca Civil 371/2021-8  
Exp. Civil Núm. 979/2020-2  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

promovido por la \*\*\*\*\* denominada "\*\*\*\*\*",  
contra \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.-** No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas de esta segunda instancia.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Hecho lo anterior, con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**A S Í,** por **unanimidad** de votos lo firman y resuelven los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, por acuerdo de Pleno extraordinario del día once de febrero de dos mil veintidós, para cubrir la ponencia 4, **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, -Integrantes, **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, -Presidente de la Sala y ponente en el presente asunto, ante **Noemi Fabiola González Vite**, Secretaria de Acuerdos quien autoriza y da fe.