



Zacatepec, Morelos, a tres de diciembre de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

V I S T O S, para resolver en definitiva, en el expediente número **028/2020-3**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por ***** Apoderado Legal de la persona moral denominada ***** en contra de **la persona moral denominada ***** por conducto de quien legalmente la Represente, ***** e *******, por conducto de quien legalmente lo represente; radicado en la Tercera Secretaria, y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el **veinte de enero de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, compareció ***** **en su carácter de representante legal de la persona moral denominada *******, que por turno tocó conocer a éste Juzgado, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** en contra de **LA PERSONA MORAL DENOMINADA *******, ***** e ***** , por conducto de quien legalmente lo represente, de quienes reclamó las pretensiones que se encuentran mencionadas en su escrito de demanda, mismas que aquí se tienen por transcritas como si a la letra se insertaran.

Manifestó como hechos los que menciona en su escrito inicial de demanda que en obvio de repeticiones en este acto se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar; en el mismo escrito invocó los preceptos legales que consideró

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

aplicables y anexó los documentos justificativos de su acción que se describen en el sello fechador de la Oficialía Común.

2.- Por auto de fecha **veinte de enero de dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS**, dieran contestación a la demanda incoada en su contra, al codemandado *********, **por conducto de quien legalmente lo represente; ***** e *******, **por conducto de quien legalmente lo represente**, y como el domicilio de la persona moral *********, se encuentra fuera de esta jurisdicción se ordenó exhorto para realizar el emplazamiento.

3.- Mediante escrito presentado en oficialía de partes del juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, en fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, signado por *********, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada *********, en el que manifestó bajo protesta de decir verdad que tenía conocimiento que la persona moral denominada *********, se encuentra ostentándose como Administrador del conjunto urbano denominado *********, motivo por el cual solicitó el llamamiento a juicio a tercero a través de quien resulte ser su Representante Legal, solicitando su debido emplazamiento y le demandó las prestaciones que se encuentran transcritas en dicho escrito, las cuales se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

4.- Por auto de fecha dos de octubre de dos mil veinte se ordenó llamar como **TERCERO LLAMADO A JUICIO** a *****, por conducto de quien resulte ser su representante legal, para que en términos del auto de veinte de enero de dos mil veinte, se le emplazará a juicio.

5.- Mediante cédula de notificación personal de fecha **veintidós de octubre de dos mil veinte**, el demandado *****, fue emplazado a juicio por conducto del actuario adscrito a éste Juzgado para que dentro del plazo legal concedido diera contestación a la demanda entablada en su contra.

6.- Con fecha **veintidós de octubre de dos mil veinte**, el actuario adscrito a este juzgado dejo citatorio para la empresa denominada *****, por conducto de su Representante Legal, recibió el citatorio quien dijo llamarse *****, quien dijo ser el Apoderado Legal de la persona moral buscada.

7.- Mediante cédula de notificación personal de fecha **veintitrés de octubre de dos mil veinte**, la demandada **persona moral** *****, fue emplazada a juicio por conducto de su Apoderado Legal, por el actuario adscrito a este Juzgado para que dentro del plazo legal concedido diera contestación a la demanda entablada en su contra.

8.- Mediante cédula de notificación personal de fecha **veintitrés de octubre de dos mil veinte**, la demandada **persona moral** *****, previo citatorio fue emplazada a juicio, por el actuario adscrito a este Juzgado para que dentro del plazo legal concedido diera contestación a la demanda entablada en su contra.

9.- Asimismo mediante cédula de notificación personal de fecha **veintitrés de octubre de dos mil veinte**, el Tercero llamado a Juicio *********, por medio de ********* quien dijo ser Representante Legal, fue emplazado a juicio por conducto del actuario adscrito a éste Juzgado para que dentro del plazo legal concedido diera contestación a la demanda entablada en su contra.

10.- Por escrito presentado ante la oficialía de partes de este Juzgado, el **nueve de noviembre de dos mil veinte**, el tercero llamado a juicio **persona moral *******, dio contestación a la demanda instaurada en su contra manifestando por cuanto a las pretensiones reclamadas que son improcedentes por las razones que expuso al contestar los hechos en que fundó su demanda la actora.

11.- Por auto de fecha **once de noviembre de dos mil veinte**, previa la certificación correspondiente, se tuvo a la **persona moral *******, contestando la demanda deducida en su contra, al haberla realizado en tiempo y forma, con la que se ordenó darle vista al actor por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho corresponde; en el mismo auto, se tuvo por acusada la rebeldía y por perdido el derecho para dar contestación a la demanda entablada en contra de los demandados *********, **LA MORAL ***** e *******, y se señaló fecha para la audiencia de Conciliación y Depuración.

12.- Mediante diligencia de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración a que se refiere el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor,

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

a la que compareció únicamente la parte actora, no así los demandados a pesar de estar legal y oportunamente citados para que comparecieran al desahogo de dicha diligencia, por lo que se procedió a analizar la legitimación de las mismas, se depuró el procedimiento y se ordenó abrir el Juicio a prueba por el plazo común de **ocho días** para las partes, como consta en autos.

13.- Abierto el Juicio a prueba el actor *********, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada *********, ofreció como elementos probatorios **DOCUMENTALES PÚBLICAS; CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de los demandados *********, *********, ********* y *********, **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, mismas que se admitieron en sus términos con citación de la contraria las que así procedieron, por auto de cinco de abril de dos mil veintiuno, por su parte los demandados no ofrecieron pruebas; señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

14.- El día veintisiete de mayo del presente año, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la cual compareció la parte actora, de igual manera compareció el Tercero llamado a Juicio *********, por conducto de su Representante Legal, no así el resto de los demandados a pesar de estar debidamente notificados, audiencia que se encontraba debidamente preparada, por lo que, se desahogó en su términos y al final al quedar pruebas pendientes por

desahogar, se señalo día y hora para su continuación, misma que tuvo verificativo el día quince de julio del presente año, y por así permitirlo el estado que guardan los presentes autos, además de que ya no existían pruebas pendientes por desahogar se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva.

15.- Por auto de fecha quince de septiembre del año que cursa, haciendo uso del plazo de tolerancia para dictar la sentencia definitiva, en vía de regularización se dejó sin efectos los emplazamientos practicados a los demandados **persona moral denominada ***** e ******* el día veintitrés de octubre del año próximo pasado, ordenándose reponer los mismos.

16.- En escrito número *****26 de fecha veintisiete de septiembre del año que cursa, la parte actora ***** por conducto de su Apoderado Legal, interpuso recurso de revocación en contra del auto de quince de septiembre del mismo año; por lo que, en sentencia de veintinueve de octubre del citado año, se revoco el auto recurrido y se dejaron firmes los emplazamientos realizados a **persona moral denominada ***** e *******; en consecuencia, se ordenó continuar con la secuela procesal, turnándose a resolver los autos a efecto de que se dicte la sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguiente, y,

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

I.- COMPETENCIA.

En primer término, se procede al estudio de la **competencia** de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“Artículo 18.-...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Artículo 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

“Artículo 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”

Por tanto, este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse en la vía **ORDINARIA CIVIL** la entrega de la documentación y las oficinas del conjunto urbano denominado *****

Cabe señalar, tratándose de la competencia por razón del territorio, lo dispuesto por el artículo **34** fracción **III** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente dice:

“Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: ...

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”.

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto, pues la entrega de la documentación y las oficinas del conjunto urbano denominado *****requeridas a los demandados se ubican en ***** , donde esta autoridad ejerce jurisdicción; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal.

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

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

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

9

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

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

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

No obstante lo anterior, es importante aclarar en este respecto, por cuanto a la persona moral denominada *****este Juzgado es legalmente incompetente para conocer de la prestación marcada con el número III del escrito de demanda en virtud de que, conforme con la copia simple del contrato de prestación de servicios celebrado el día *****entre la parte demandada *****, con esta Inmobiliaria, **se advierte en la Cláusula VIGÉSIMO SEXTA** que para la interpretación, cumplimiento, controversia o cualquier causa derivada de este contrato las partes se someten expresamente a la legislación mercantil, competencia y fuero de los Tribunales del fuero común del Distrito Federal renunciando a cualquier otro que les pudiera corresponder en razón de nacionalidad o domicilio presente o futuro; sin que exista en el expediente en

que se actúa ninguna otra documental que permita suponer la existencia de un contrato diverso celebrado entre *****y la parte actora en el presente juicio, por lo que se determina que tiene aplicación la siguiente Jurisprudencia, que señala:

Registro digital: 2014979

Instancia: Plenos de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: PC.III.C. J/33 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 45, Agosto de 2017, Tomo III, página 1627

Tipo: Jurisprudencia

COMPETENCIA POR SUMISIÓN EXPRESA. PARA LA VALIDEZ DEL PACTO RELATIVO, BASTA QUE SE INDIQUE EXPRESAMENTE EL TRIBUNAL AL QUE SE SOMETEN LAS PARTES, AUN CUANDO SÓLO UNA DE ELLAS RENUNCIE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE.

Conforme a los artículos 1090, 1093 y 1104 del Código de Comercio, toda demanda debe interponerse ante Juez competente, que es aquel a quien las partes se hubieren sometido expresa o tácitamente, y para que se configure válidamente esa sumisión expresa, es necesario que los contratantes designen expresamente el tribunal competente, entre las opciones que previó el legislador en el artículo 1093 indicado, a saber: a) el del domicilio de alguna de las partes; b) el del lugar del cumplimiento de alguna de las obligaciones; o c) el de la ubicación de la cosa; y que exista la voluntad de los contratantes de renunciar al fuero que la ley les concede. Sin embargo, no se trata de actos independientes y desvinculados uno de otro, debido a que el sometimiento a la competencia de un tribunal distinto al legalmente previsto deriva, en esencia, del señalamiento de otro, lo que requiere la renuncia al fuero que por ley inicialmente correspondía a las partes. En ese orden de ideas, para que el pacto de sumisión expresa resulte eficaz, basta que las partes en forma clara y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

terminante precisen ante qué tribunal se someterán para el caso de que sobrevenga entre ellas una controversia, aun cuando en la cláusula correspondiente la renuncia sólo se refiera al contratante que no se encuentra, por lo menos, en alguno de los supuestos que fija el artículo 1093 citado.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

* *Contradicción de tesis 14/2016. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Cuarto, todos en Materia Civil del Tercer Circuito. 13 de junio de 2017. Unanimidad de cinco votos de los Magistrados Carlos Arturo González Zárate, Víctor Jáuregui Quintero, Gustavo Alcaraz Núñez, Eduardo Francisco Núñez Gaytán y Alicia Guadalupe Cabral Parra. Ponente: Alicia Guadalupe Cabral Parra. Secretaria: Jaqueline Ana Brockmann Cochrane.*

Criterios contendientes:

* *El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo directo 88/2016, el sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo directo 84/2016, y el diverso sustentado por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo directo 399/2016. .*

II.- VÍA.

En segundo plano, se procede al estudio de **la vía** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues 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, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época. Registro: 1786*****.*

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

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*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo **266** fracción **I** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece que todos aquellos juicios que no tengan señalada una vía especial **se tramitarán en la vía ordinaria civil**.

III.- LEGITIMACIÓN.

En seguida se procede al estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, resulta esencial mencionar la diferencia entre este tipo de legitimación con relación a la denominada "*ad procesum*", pues ésta última se refiere y tiene relación, en esencia, con los presupuestos del procedimiento, esto es, la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro y que fue debidamente estudiada y analizada durante la secuela del presente juicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“Artículo 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...*”.

En ese orden de ideas, se acredita la legitimación *ad causam* de la parte actora *********, Apoderado Legal de la persona moral denominada *********, con la copia certificada de la escritura pública número *********, página *********, volumen *********, de fecha *********, pasada ante la Fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaría Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta la protocolización de la Asamblea de ********* en la que acordaron la entrega de la administración **que en ese entonces estaba a cargo de ***** y su empresa ******* en el entendido de que a dicha asociación a partir de su creación le ha de ser entregada la administración del *********; de igual forma se corrobora la legitimación con la **copia de la escritura número ***** página *******, volumen *********, de fecha *********, pasada ante

la fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaria Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el Acta constitutiva de la persona moral denominada *****; **copia de la escritura pública número *******, página ***** , volumen ***** , de fecha ***** , pasada ante la Fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaria Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta que el Vicepresidente jurídico de dicha asociación otorgo Poder General Para Pleitos y Cobranzas en favor de *****y ***** con la que el primero de los mencionados acredita la personalidad como Apoderado Legal de la persona moral actora, documentales públicas a las que se le confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor y con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de la parte actora y los demandados.

Acorde con lo transcrito, de las documentales analizadas se acredita la legitimación *ad causam* de la parte demandada ***** **y su empresa ******* con la copia certificada de la escritura pública número ***** , página ***** , volumen ***** , de fecha ***** , pasada ante la Fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaria Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta la protocolización de la Asamblea de *****en la que acordaron la entrega de la



administración que en ese entonces estaba a cargo de ***** y su empresa *****

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

En este rubro, cabe mencionar que no pasa desapercibido para la suscrita Juzgadora que ***** , Apoderado Legal de la persona moral denominada ***** llamó a Juicio a la persona moral denominada *****; quien diera contestación a tal llamamiento el día *nueve de noviembre de dos mil veinte* por medio de ***** , quien acreditara su personalidad como representante legal de la persona moral de mérito en términos de la escritura pública número ***** de fecha *seis de noviembre de dos mil veinte*.

Sin embargo, en lo que corresponde dicha persona moral, a criterio de la suscrita Juzgadora, los extremos de la legitimación pasiva en la causa no se encuentran colmados, puesto que no queda acreditado en autos la relación que existe entre la parte actora con la mencionada persona moral llamada a Juicio, puesto que en la copia certificada de la escritura pública número ***** , página ***** , volumen ***** , de fecha ***** , pasada ante la Fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaria Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se hizo constar la protocolización de la Asamblea de ***** en la que acordaron la entrega de la administración **que en ese entonces estaba a cargo de ***** y su empresa ******* sin que dicha acta se haya establecido que la persona moral llamada a Juicio tuviera alguna obligación para con la parte actora o bien, que la

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

recién creada persona moral denominada *****
tuviera como objeto realizarle reclamo alguno; sin que
además, esto se desprenda de la narrativa al realizar
el llamamiento en calidad de tercero, pues solo refiere
el actor tener conocimiento que la persona moral se
ostenta como administrador del conjunto urbano
denominado ***** , sin que acredite estos extremos
con algún medio probatorio que resulte eficaz, a lo
que se encuentra obligado en términos de lo indicado
por el artículo 386 de la Ley procesal civil en vigor:

*ARTICULO 386.- Carga de la prueba. Las partes
asumirán la carga de la prueba de los hechos
constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que
afirme tendrá la carga de la prueba, de sus
respectivas proposiciones de hecho, y los hechos
sobre los que el adversario tenga a su favor una
presunción legal.*

Sirven de apoyo a lo anterior las siguientes tesis
de jurisprudencia que a la letra dicen:

Registro digital: 176943

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.3o.C. J/8

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta. Tomo XXII, Octubre de 2005, página
2171*

Tipo: Jurisprudencia

LITISCONSORTE PASIVO Y TERCERO LLAMADO A JUICIO. SON FIGURAS JURÍDICAS DISTINTAS.

*En el litisconsorcio pasivo necesario al litisconsorte
se le otorga la misma calidad que al
demandado, de manera que en juicio el
litisconsorte y el demandado adquieren los
mismos derechos y obligaciones, lo que no
ocurre con el tercero llamado a juicio, ya que el
tercero no puede decirse litisconsorte con la sola
comparecencia a juicio, sino que sería necesario*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que fuera emplazado con el carácter de litisconsorte, pero en realidad lo que ocurre con el tercero es un llamado al procedimiento para que le pare perjuicio el fallo, a diferencia del litisconsorte pasivo quien sí es emplazado como si fuese demandado. En efecto, el litisconsorcio pasivo necesario existe cuando las cuestiones que se ventilan en juicio afectan a más de dos personas, de manera que no es posible emitir una sentencia sin antes oírlos a todas ellas con el carácter de litisconsortes, requiriéndose, además, que los demandados se encuentren en comunidad jurídica respecto al bien litigioso, y tengan un mismo derecho o se encuentren obligadas por igual causa o hecho jurídico, esto es, en un mismo plano de igualdad, siendo el objetivo principal del litisconsorcio pasivo que se emita una sola sentencia para todos los litisconsortes, lo que no sucede cuando alguien es llamado a juicio como tercero; ello, porque los derechos y obligaciones que surgen para el tercero llamado a juicio son limitados en la forma ya señalada.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

* Amparo directo 770/2002. Teodora Márquez Enríquez. 21 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: Franyia García Malacón.

* Amparo directo 816/2002. Jorge Ángeles San Román. 28 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretaria: Benilda Cordero Román.

* Amparo directo 29/2003. María Angélica Sánchez Cruz. 18 de marzo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretaria: Cristina García Acuatla.

* Amparo directo 126/2003. Justo Liborio o Liborio Justo García Elizalde. 18 de marzo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: Elizabeth Serrato Guiza.

* Amparo directo 514/2005. Margarito García Guzmán. 12 de julio de 2005. Unanimidad votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6*****9/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

Novena Época. Registro: 169271. Instancia: Tribunales

Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVIII, Julio de 2008. Materia(s): Civil. Tesis: VI.3o.C. J/67. Página: 1600.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y,

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

por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

IV.- ESTUDIO ACCIÓN.

Al no existir cuestiones previas que resolver, se procede a analizar el fondo del presente asunto.

El actor ********* en su carácter de representante legal de la persona moral denominada *********, demandó en la vía **ORDINARIA CIVIL** en contra de **LA PERSONA MORAL DENOMINADA ***** y ******* las siguientes pretensiones:

De la persona moral denominada *********:

A).- La entrega de la documentación que tenga bajo su resguardo por motivo de su encargo de administrador del conjunto urbano denominado *********, en términos de los artículos 28 BIS, 33 y 45 de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, así como en el artículo 30 del Reglamento de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos.

B).- La entrega de los libros contables y de actas y la documentación relacionada con el *********; la relación de la recaudación efectuada a los condominios por concepto de fondos de mantenimiento y administración y de reserva, así como las cuotas vigentes, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesto que tengo conocimiento ascienden a la cantidad de \$785,500.00 (SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.); la relación de los gastos efectuados por concepto de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente; relación de los recibos por las cantidades recaudadas; relación de los gastos efectuados durante el tiempo que lleva en su gestión de administrador; relación de ingresos recabados durante el tiempo que lleva en su gestión de administrador, debiendo expresar su origen, así como una relación de los recursos existentes; relación de condominios, con expresión de la cuotas pagadas y de las pendientes de pago; la cuenta anual de su gestión y de la propuesta de presupuesto de gastos para el año 2019; la relación de los seguros contratados y el monto de los mismos; y la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su gestión, debiendo hacer entrega de las cantidades de dinero que tuviera bajo su resguardo.

C).- La entrega de la documentación de los ingresos y egresos de los ejercicios fiscales correspondientes a los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, con documentación soporte de ingresos y egresos; relación de cuentas por cobrar al 31 de julio de 2019; relación de cuentas por pagar; recibos de agua; recibos de predial; recibos de luz; facturas emitidas a favor del conjunto urbano denominado ***** y facturas expedidas por gastos de administración del conjunto urbano denominado *****.

D).- La desocupación y entrega de la oficina de administración del conjunto urbano denominado ***** y de la caseta de vigilancia, misma que se encuentra localizada al interior del citado conjunto urbano en la ***** en el Estado de Morelos, con los frutos civiles, industriales y naturales generados durante su posesión por parte del demandado, así como sus accesiones y mejoras llevadas a cabo, bajo los

términos prescritos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos y su Reglamento.

E) La entrega de los equipos, maquinaria y herramientas existentes y que hayan sido adquiridos con los fondos recaudados a los condominios a través de sus cuotas de mantenimiento, precisándose, bajo protesta de decir verdad, que los títulos de propiedad de dichos bienes, se encuentra en poder de la demandada, quien lo deberá presentar ante esta H. Juzgadora a efecto de que se alleguen a los autos, motivo por el cual me encuentra imposibilitado para acreditar su propiedad, mas no así para requerir su entrega.

F) Por el pago de los gastos, costas, honorarios y demás consecuencias legales que la tramitación del presente juicio genere, en razón de que el demandado dio origen al planteamiento del presente juicio.

A de precisarse que en relación a la prestación marcada con el inciso D), en términos del artículo 7 de la Ley Sobre el Régimen de ***** denominado ***** se encuentra constituido bajo el régimen de condominio, y en términos del artículo 6 fracción II de la cita ley se trata de un condominio horizontal, en este sentido, el artículo 15 fracción II del mismo ordenamiento establece que son objeto de propiedad común el terreno que no esté comprendido como de propiedad exclusiva de las unidades condominiales, las puertas, jardines, senderos, andadores y calles interiores que sean de uso general, **las instalaciones, aparatos y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

común, los conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y gas, con excepción de los que sirvan solo a una unidad condominal, los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general y **los locales destinados a la administración y alojamiento de porteros y vigilantes.**

En este sentido la prestación consiste en la desocupación y entrega de la oficina de administración del conjunto urbano denominado ***** y de la caseta de vigilancia, encuentra su sustento en lo anteriormente expuesto, resultando prescindible la exhibición del título de propiedad respecto de dichos inmuebles.

DE *** , en su carácter de Administrador del conjunto urbano denominado *****:**

“A).- La entrega de la documentación que tenga bajo su resguardo por motivo de su encargo de administrador del conjunto urbano denominado ***** , en términos de los artículos 28 BIS, 33 y 45 de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, así como en el artículo 30 del Reglamento de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos.

B).- La entrega de los libros contables y de actas y la documentación relacionada con el *****; la relación de la recaudación efectuada a los condominios por concepto de fondos de mantenimiento y administración y de reserva, así como las cuotas vigentes, las cuales bajo protesta de decir verdad manifiesto que tengo conocimiento ascienden a la cantidad de \$785,500.00 (SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N); la relación de los gastos efectuados por concepto de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente; relación de los recibos por las cantidades recaudadas; relación de los gastos efectuados durante

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

el tiempo que lleva en su gestión de administrador; relación de ingresos recabados durante el tiempo que lleva en su gestión de administrador, debiendo expresar su origen, así como una relación de los recursos existentes; relación de condominios, con expresión de la cuotas pagadas y de las pendientes de pago; la cuenta anual de su gestión y de la propuesta de presupuesto de gastos para el año 2019; la relación de los seguros contratados y el monto de los mismos; y la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su gestión, debiendo hacer entrega de las cantidades de dinero que tuviera bajo su resguardo.

C).- La entrega de la documentación de los ingresos y egresos de los ejercicios fiscales correspondientes a los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, con documentación soporte de ingresos y egresos; relación de cuentas por cobrar al 31 de julio de 2019; relación de cuentas por pagar; recibos de agua; recibos de predial; recibos de luz; facturas emitidas a favor del conjunto urbano denominado ***** y facturas expedidas por gastos de administración del conjunto urbano denominado *****.

D).- La desocupación y entrega de la oficina de administración del conjunto urbano denominado ***** y de la caseta de vigilancia, misma que se encuentra localizada al interior del citado conjunto urbano en la Avenida *****, en el Estado de Morelos, con los frutos civiles, industriales y naturales generados durante su posesión por parte del demandado, así como sus accesiones y mejoras llevadas a cabo, bajo los términos prescritos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

27

para el Estado de Morelos y su Reglamento.

E) La entrega de los equipos, maquinaria y herramientas existentes y que hayan sido adquiridos con los fondos recaudados a los condominios a través de sus cuotas de mantenimiento, precisándose, bajo protesta de decir verdad, que los títulos de propiedad de dichos bienes, se encuentra en poder de la demandada, quien lo deberá presentar ante esta H. Juzgadora a efecto de que se alleguen a los autos, motivo por el cual me encuentro imposibilitado para acreditar su propiedad, mas no así para requerir su entrega.

F) Por el pago de los gastos, costas, honorarios y demás consecuencias legales que la tramitación del presente juicio genere, en razón de que el demandado dio origen al planteamiento del presente juicio.

A de precisarse que en relación a la prestación marcada con el inciso D), en términos del artículo 7 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, el conjunto urbano denominado ***** se encuentra constituido bajo el régimen de condominio, y en términos del artículo 6 fracción II de la cita ley se trata de un condominio horizontal, en este sentido, el artículo 15 fracción II del mismo ordenamiento establece que son objeto de propiedad común el terreno que no esté comprendido como de propiedad exclusiva de las unidades condominales, las puertas, jardines, senderos, andadores y calles interiores que sean de uso general, **las instalaciones, aparatos y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común**, los conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y gas, con excepción de los que sirvan solo a una unidad condominal, los espacios para

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

estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general y **los locales destinados a la administración y alojamiento de porteros y vigilantes.**

En este sentido la prestación consiste en la desocupación y entrega de la oficina de administración del conjunto urbano denominado ***** y de la caseta de vigilancia, encuentra su sustento en lo anteriormente expuesto, resultando prescindible la exhibición del título de propiedad respecto de dichos inmuebles.

Al respecto, ***en su carácter de representante legal de la persona moral denominada ***** , adujo como hechos:** los que menciona en su escrito inicial de demanda que en obvio de repeticiones en este acto se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que haya lugar.

Como marco jurídico de referencia tenemos que el artículo 2102 del Código Civil en vigor establece:

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

El artículo 2102-BIS siguiente dispone:

“La denominación de las personas jurídicas colectivas civiles se formará por la razón o denominación social aprobada por sus miembros, seguido de las palabras asociación civil, o bien de las siglas A.C..”



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

La razón ó denominación social no deberá ser contraria a las disposiciones sobre nomenclatura regulada en otras leyes.

El numeral 2103 siguiente establece:

“Son consecuencias jurídicas inherentes a la personalidad de la asociación, las siguientes:

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

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

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

IV.- No existe copropiedad entre los asociados respecto al patrimonio de la asociación.

El numeral 2104 siguiente dispone:

“El contrato por el cual se constituya una asociación, deberá constar en escritura pública cuando el valor de los inmuebles aportados llegue o exceda de sesenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos; y en escrito privado, si no pasare de dicha cantidad o se aportaren bienes muebles o industria. También deberá constar en escritura pública cuando algún asociado transfiera a la asociación bienes cuya enajenación deba hacerse con tal formalidad.”

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

El numeral 2107 siguiente dispone:

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

“El poder supremo de las asociaciones reside en la asamblea general. El director o directores de ellas tendrán las facultades que les conceden los estatutos y la asamblea general, con sujeción a estos documentos.”

El numeral 2108 establece lo siguiente:

“La asamblea general se reunirá en la época fijada en los estatutos o cuando sea convocada por la dirección. Esta deberá citar a asamblea cuando para ello fuera requerida por lo menos por el cinco de los asociados, o si no lo hiciere, en su lugar lo hará el Juez de lo civil a petición de dichos asociados, o si no lo hiciere, en su lugar lo hará el Juez de lo civil de dichos asociados.”

El numeral 2109 establece lo siguiente:

“La asamblea general resolverá:
I.- Sobre la admisión y exclusión de los asociados, pudiendo el Consejo de Directores ejercer provisionalmente esta facultad, sujetándose el acuerdo respectivo a su ratificación por la asamblea;
III.- (sic) Sobre el nombramiento de director o directores cuando hayan sido nombrados en la escritura constitutiva.
IV.- Sobre la renovación de los nombramientos hechos; y
V.- Sobre los demás asuntos que les encomienden los estatutos.

El numeral 2110 dispone lo siguiente:

“Las asambleas generales sólo se ocuparán de los asuntos contenidos en la respectiva orden del día.”



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

El numeral 1256 establece lo siguiente:

“La obligación es una relación jurídica que impone a una persona el deber de prestar a otra un hecho o abstención o el de dar una cosa.”

El artículo 1257 establece lo siguiente:

“El deudor debe cumplir su obligación teniendo en cuenta no sólo lo expresamente determinado en la Ley o en el acto jurídico que le sirva de fuente sino también todo aquello que sea conforme a la naturaleza de la deuda contraída a la buena fe a los usos y costumbres y a la equidad.”

El numeral 1441 establece lo siguiente:

“Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciera, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la sustitución sea posible.

Esto mismo se observará si no lo hiciera de la manera convenida. En este caso el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho.

El que estuviera obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención, si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruido a costa del obligado.”

En ese contexto, la ley sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Inmuebles establece en su artículo 1º lo siguiente:

ARTÍCULO 1.- La presente Ley regula la constitución, modificación y extinción del régimen de condominio establecido por los artículos del 1106 al 1109 del Código Civil, así como el funcionamiento y administración de los bienes sujetos a dicho régimen. **VINCULACIÓN.-** Remite a los artículos 1106 al 1109 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTICULO 2.- Para los efectos de esta Ley se entiende por: I.- **ADMINISTRADOR CONDÓMINO:** Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General; II.- **ADMINISTRADOR PROFESIONAL:** Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios y que es contratado por la Asamblea General; III.- **ARRENDATARIO:** Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino; IV.- **BIENES Y ÁREAS DE USO COMUN:** Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno; V.- **CONDÓMINO:** La persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de una o más unidades con dominales, y a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario; VI.- **CONDominio SUBDIVIDIDO.-** Condominio con un número mayor a 400 unidades condominales; subdividido en razón a las características del condominio; VII.- **CUOTA ORDINARIA:** Cantidad en dinero acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

individualizados de uso común; VIII.- CUOTA EXTRAORDINARIA: Cantidad en dinero acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios; IX.- ESCRITURA CONSTITUTIVA.- A la escritura pública o documento privado, que contenga la declaración unilateral de voluntad, por la que se constituya el régimen de condominio para un inmueble determinado; X.- INDIVISO: Es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad condominal, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual; XI.- LEY: La presente Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles; XII.- MOROSO: Es el condómino o arrendatario que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General; XIII.- REGLAMENTO DE CONDOMINIO: Es el reglamento de condominio y administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, en relación al uso, goce y disposición, tanto de los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos; XIV.- REGLAMENTO: Es el Reglamento de la presente Ley que cada municipio apruebe, y; XV.- UNIDAD CONDOMINIAL: Cada una de las partes de propiedad singular y exclusiva, en que de conformidad como lo establece el Código Civil, se divide un inmueble sujeto al régimen de condominio.

ARTÍCULO 3.- Para la constitución del régimen de condominio en cualquiera de sus modalidades, se requiere que los interesados obtengan de las autoridades competentes de conformidad con lo que establezcan las Leyes y Reglamentos

Estatales y Municipales, una declaración en el sentido de ser realizable el Proyecto por hallarse dentro de las previsiones de los Planes de Desarrollo Urbano de la localidad de que se trate. En cuanto a las autorizaciones a que se refiere este artículo será aplicable la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 4.- De conformidad con el artículo 1106 del Código Civil, el Condominio es el régimen jurídico en que coexisten, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública ó 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 uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.

ARTÍCULO 5.- Son características esenciales del régimen de condominio las siguientes: I.- El derecho de copropiedad sobre 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; y II.- En la enajenación, gravamen 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.

ARTÍCULO 6.- Los inmuebles sujetos al régimen de condominio pueden tener las siguientes modalidades: I.- CONDOMINIO VERTICAL: En la que se trata de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

construcciones unidas estructuralmente, en la que cada condómino es propietario exclusivo de una unidad condominial y en común de todo terreno, y de las instalaciones y construcciones de uso general. II.- CONDOMINIO HORIZONTAL: En la que cada con-domino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación en él construida, y copropietario de las áreas de terreno destinadas al uso común, así como de instalaciones y construcciones también de uso común; III.- CONDOMINIO DE TERRENOS: En la que un terreno, previas las autorizaciones legales, se divide en unidades con-domínales consistentes en lotes de propiedad exclusiva; en los que cada condómino podrá realizar sus propias edificaciones, sujetándose a las normas generales y a las especiales del condominio, con elementos de propiedad común que necesariamente serán no solo las áreas de terreno para comunicación interna y con la vía pública, sino otros elementos e instalaciones de uso general de los que se mencionan en la fracción III del artículo 15, que sean suficientes para sustentar el régimen de condominio; y IV.- CONDOMINIO MIXTO: En la que dentro de un mismo desarrollo o edificación condominial concurren las características a que se refieren las tres fracciones anteriores. En cualquiera de las modalidades anteriores, varios condominios podrán integrar un conjunto en el que aquéllos formen secciones de éste, por que cada sección tenga derecho al uso, disfrute o disposición de determinados bienes en común con otras secciones del conjunto. El condominio de terrenos se sujetará al Reglamento que expida el ejecutivo del Estado.

ARTÍCULO 7.- - El régimen de condominio de inmuebles se podrá constituir por el propietario, propietarios o copropietarios de un inmueble en cualquiera de las

modalidades previstas en el artículo 6 de ésta Ley, por declaración unilateral de voluntad expresada en escritura pública que reúna los requisitos que adelante se establecen. El régimen podrá constituirse para edificaciones ya construidas, en proceso de construcción o en proyecto, así como para terrenos en la modalidad prevista en la fracción III del propio artículo 6.

ARTÍCULO 8.- Las unidades condominales podrán tener los destinos que establezca en cada caso la autorización respectiva y que podrán ser: habitación, comercio, industria, ejercicio de actividades profesionales, técnicas, docentes, deportivas, agropecuarias y, en general, el desarrollo lícito de la actividad humana.

ARTÍCULO 9.- La escritura pública a que se refiere el artículo 7 deberá contener: I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate; II.- Una descripción general de las construcciones con especificación precisa de su ubicación dentro del terreno, así como de los límites de los edificios con sus alas o secciones; III.- La descripción de cada unidad condominal, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacios para estacionamiento de vehículos, si los hubiere y demás datos necesarios para su identificación; IV.- El valor nominal que para los efectos de esta Ley se asigne a cada unidad condominal y el porcentaje que le corresponda respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades condominales que integran el condominio; V.- El destino general del condominio y el especial de cada unidad condominal; VI.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios, y en su caso, su situación, medidas, partes de que se



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

compongan, características y demás datos necesarios para su identificación; VII.- Constancia de haber obtenido la autorización previa a que se refiere el artículo 3 de esta Ley, y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de urbanización o de construcción que se requieran para el tipo de obras de que se trate; VIII.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y su vigencia serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción; IX.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las Leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento de administración y de reserva para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el reglamento de condominio; y X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura. Al apéndice de la escritura se agregarán copias debidamente certificadas por el notario, de los planos autorizados tanto los generales como los correspondientes a cada unidad condominial y a los elementos comunes. Así mismo se agregará el reglamento del propio condominio.

De la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

ARTICULO *10.- En los casos en que la declaración unilateral de voluntad para constituir el régimen de condominio sea expresada por las Dependencias o Entidades de la Administración Pública, sea ésta Federal, Estatal o Municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos,

Fideicomisos, Comisiones u otros Organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de Titulación de la Tierra, podrá hacerse constar en escrito privado que reúna las características a que se refiere el artículo 1805 del Código Civil, excepto el otorgamiento de fianza mismo que se inscribirá en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. Artículo 15.- Son objeto de propiedad común: I.- EN EL CONDOMINIO VERTICAL: 1.- El terreno en su totalidad; 2.- Los cimientos estructuras, muros de carga, techos de uso general, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, jardines, senderos y calles que sean de uso general; 3.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso o disfrute común como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas, motores, albañiles, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; 4.- Los espacios para estacionamiento de vehículos siempre que sean de uso general; 5.- Locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; y 6.- Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes, y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común. II.- EN EL CONDOMINIO HORIZONTAL: 1.- El terreno que no esté comprendido como de propiedad exclusiva de las unidades condominiales; 2.- Las puertas, jardines, senderos, andadores y calles interiores que sean de uso general; 3.- Las instalaciones, aparatos y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común. Los conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y gas, con



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

excepción de los que sirvan sólo a una unidad condominal; 4.- Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general. 5.- Los locales destinados a la administración y alojamiento de porteros y vigilantes; y 6.- Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común. III.- EN EL CONDOMINIO DE TERRENOS; 1.- Las áreas de terreno destinadas para comunicación interna y con la vía pública, así como aquellas que no forman parte de las unidades condominiales; 2.- Los pórticos, instalaciones, aparatos y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común; Los conductos de distribución general de agua, drenaje, calefacción y gas. 3.- Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general; y 4.- Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes, y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común.

Artículo 28 Bis.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial, debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma. Antes de la designación del nuevo administrador, la Asamblea General podrá acordar auditoría al administrador saliente

Ahora bien, el artículo 384 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta

establece que, sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba. El artículo 386 del mismo Ordenamiento señala que, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

La parte actora para acreditar los hechos en que funda su demanda ofreció como medios de convicción:

Prueba **confesional** a cargo del demandado *********, a cargo del representante legal o persona que acredite tener facultades para absolver posiciones, misma que se llevó a cabo en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintisiete de mayo del año en curso, que beneficia a los intereses de la parte actora al haber sido declarada confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales en donde confesó y reconoció fictamente que:

“...si conoce a la persona moral denominada *********; que sabe y le consta, que su representada *********, fungía como administrador del conjunto urbano habitacional *********, que sabe y le consta, que en caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, la administración del conjunto urbano habitacional ********* a su representada le fue otorgado por la demandada *********, que sabe y le consta, que a la fecha que su representada, *********, a través de su apoderado, asistió a la asamblea de condóminos celebrada el día doce de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

mayo de dos mil dieciocho, en la que se acordó que se efectuaría la entrega de la administración del conjunto urbano habitacional *****, a la Asociación de Condóminos que se denomina *****, que sabe y le consta, que mediante asamblea de condóminos celebrada el día doce de mayo de dos mil dieciocho, su representada *****, a través de su apoderado, acordó que se efectuaría la entrega de la administración del conjunto urbano habitacional *****, que sabe y le consta que derivado del acuerdo tomado en asamblea de condóminos celebrada el día doce de mayo de dos mil dieciocho, su representada *****, y la demandada *****, debían realizar la entrega de la administración del conjunto urbano habitacional ***** a la asociación de condóminos que se denomina *****, que sabe y le consta que derivado del acuerdo tomado en asamblea de condóminos celebrada el doce de mayo de dos mil dieciocho, a su representada *****, le fue requerida de manera formal la entrega de la administración del conjunto urbano habitacional *****, a la asociación de condóminos que se denomina *****, que sabe y le consta que a la fecha del día de hoy no ha hecho entrega de la administración del conjunto urbano habitacional ***** a la asociación de condóminos que se denomina *****, que sabe y le consta que a la entrega de la administración del conjunto urbano habitacional ***** la efectuó a la moral denominada *****, que sabe y le consta que en caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, le fue entregada a la moral denominada ***** la documentación, recursos económicos activos, maquinaria, inmuebles e instalaciones mencionados en la pregunta cuatro del presente pliego de posiciones;"

Prueba confesional a la que se le concede plena eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor y con la que prueba los hechos en que funda su demanda la parte actora, en particular porque se encuentra debidamente adminiculada y corroborada con las pruebas documentales públicas previamente analizadas y valoradas en el capítulo de legitimación de las partes.

Por cuanto a la prueba **confesional** a cargo del demandado *********, ésta se llevó a cabo en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintisiete de mayo del año en curso, que beneficia a los intereses de la parte actora al haber sido declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales en donde confesó y reconoció fictamente que:

*“...conoce a la persona moral denominada *********; que es representante legal de *********, que sabe y le consta que en caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta que antecede, el cargo de administrador del conjunto urbano habitacional ********* lo desempeñó en representación y como representante legal ********* ...”*

Prueba confesional a que se le concede plena eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor y con la que prueba los hechos en que funda su demanda la parte actora, en particular porque se encuentra debidamente adminiculada y corroborada con las pruebas



documentales públicas previamente analizadas y valoradas en el capítulo de legitimación de las partes.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Con relación a las pruebas **DOCUMENTALES PÚBLICAS** consistentes en la copia certificada de la escritura pública número *********, de fecha *********, pasada ante la Fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaria Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, **en la que consta que la Asamblea de ******* en la que acordaron la entrega de la administración que en ese entonces estaba a cargo de ********* y su empresa *********; copia de la escritura número *********, página *********, volumen *********, de fecha *********, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaria Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el Acta constitutiva de la persona moral denominada *********; copia de la escritura pública número *********, página *********, volumen *********, de fecha *********, pasada ante la Fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaria Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta que el Vicepresidente jurídico de dicha asociación otorgó Poder General Para Pleitos y Cobranzas en favor de ********* y ********* con la que acreditan su personalidad de apoderado legal de la persona moral actora, documentales públicas a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 y 490

del Código Procesal Civil en vigor, porque se encuentran debidamente corroboradas y fortalecidas con las probanzas previamente analizadas y con las que prueba los hechos en que fundó su demanda la actora.

De las restantes pruebas como fueron la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA**, se advierte que las mismas benefician a los intereses de la actora, ya que con las mismas y junto a las pruebas antes mencionadas la suscrita juzgadora considera que se encuentran acreditados los hechos aseverados por la actora.

Las anteriores probanzas fueron debidamente analizadas y valoradas de manera individual y en su conjunto, racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras y con las de su contraria, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente, que permiten arribar a la firme conclusión a la suscrita Juzgadora que resuelve, que la parte actora *******en su carácter de representante legal de la persona moral denominada *******, acreditó su pretensión que dedujo en contra de los demandados **LA PERSONA MORAL DENOMINADA *******, ********* (quienes no comparecieron a juicio a pesar de haber sido debidamente emplazados para ello, siguiéndose el mismo en su rebeldía), al haber demostrado en autos que en efecto, mediante Asamblea de

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

condóminos de *****se acordó la entrega de la administración que en ese entonces estaba a cargo de ***** y su empresa *****, en el entendido de que a dicha asociación a partir de su creación le sería entregada la administración del *****, a la parte actora, lo anterior así fue acordado expresamente y consta en la copia de la escritura pública número *****, de fecha *****, pasada ante la Fe del Licenciado Juan José Hernández Peralta, Titular de la Notaría Pública Número Uno, en ejercicio de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, y que hasta la actualidad se han negado a entregar la administración a pesar de haberse pactado lo anterior en la asamblea de referencia; consecuentemente, se condena a los demandados, **con excepción de lo reclamado en las pretensiones b) y f)**, a la entrega de la documentación que tenga bajo su resguardo por motivo de su encargo de administrador del conjunto urbano denominado *****, en términos de los artículos 28 BIS, 33 y 45 de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, así como en el artículo 30 del Reglamento de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos; a La entrega de los libros contables y de actas y la documentación relacionada con el *****; la relación de la recaudación efectuada a los condominios por concepto de fondos de mantenimiento y administración y de reserva; asimismo se le condena a la entrega de la relación de los gastos efectuados por concepto de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo

correspondiente; a la entrega de la relación de los recibos por las cantidades recaudadas; a la entrega de la relación de los gastos efectuados durante el tiempo que lleva en su gestión de administrador; a la entrega de la relación de ingresos recabados durante el tiempo que lleva en su gestión de administrador, debiendo expresar su origen, así como una relación de los recursos existentes; a la entrega de la relación de condominios, con expresión de la cuotas pagadas y de las pendientes de pago; a la entrega de la cuenta anual de su gestión y de la propuesta de presupuesto de gastos para el año 2019; a la entrega de la relación de los seguros contratados y el monto de los mismos, así como a la entrega de la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su gestión, debiendo hacer entrega de las cantidades de dinero que tuviera bajo su resguardo; igualmente se le condena a la entrega de la documentación de los ingresos y egresos de los ejercicios fiscales correspondientes a los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, con documentación soporte de ingresos y egresos; relación de cuentas por cobrar al 31 de julio de 2019; relación de cuentas por pagar; recibos de agua; recibos de predial; recibos de luz; facturas emitidas a favor del conjunto urbano denominado ***** y facturas expedidas por gastos de administración del conjunto urbano denominado *****; a La desocupación y entrega de la oficina de administración del conjunto urbano denominado ***** y de la caseta de vigilancia, misma que se encuentra localizada al interior del citado conjunto urbano en la ***** , a la entrada en el conjunto



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

urbano habitacional denominado "*****" con los frutos civiles, industriales y naturales generados durante su posesión por parte del demandado, así como sus accesiones y mejoras llevadas a cabo, bajo los términos prescritos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; sin que sea posible, sin embargo, condenar a los demandados a la entrega de las cuotas vigentes, ni al pago de la cantidad de **\$785,500.00 (SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)** porque no se acreditó con medio probatorio alguno la existencia de esta cantidad y tampoco a la entrega de los equipos, maquinaria y herramientas existentes y que hayan sido adquiridos con los fondos recaudados a los condominios a través de sus cuotas de mantenimiento, debido a que no se acreditó con el documento idóneo que es propiedad de la persona moral actora.

Se concede a los demandados, para tal efecto, un plazo de **CINCO DÍAS** para que den cumplimiento voluntario al presente fallo una vez que cause ejecutoria, a quienes se apercibe que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior, se aplicarán en su contra las medidas de apremio que corresponda.

Acorde con lo que fue señalado en los **Considerandos I y III** de la presente resolución, tomando en consideración la incompetencia para resolver respecto del contrato celebrado con la persona moral denominada ***** así como la falta de legitimación para abordar lo concerniente con la persona moral llamada a Juicio ***** , se

resalta que la primera de las mencionadas no dio contestación a la demanda entablada en su contra a pesar de haber sido emplazada para ello (siguiendo el procedimiento en su rebeldía) y la segunda, a pesar de hacerlo, no se encontraba legitimada para ello, por lo que no se procede al estudio de las pruebas mencionadas en el ocurso 3501 de fecha *nueve de noviembre de dos mil veinte*.

En ese orden de ideas, se absuelve a la persona moral denominada ********* así como a la persona moral llamada a Juicio ********* de todas y cada una de las pretensiones reclamadas, por las razones y fundamentos legales expuestos en la parte considerativa de este fallo.

Al haberle sido adverso el presente fallo a los demandados **PERSONA MORAL DENOMINADA ***** y *******, se les condena al pago de gastos y costas en términos de los artículos 156, 157 y 158 del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 2102, 2102-BIS, 2103, 2104, 2107, 2108, 2109, 2110, 1256, 1257, 1141 del Código Civil vigente en el Estado; en concordancia con los artículos 105, 106, 349, 350, 351, 490, es de resolverse,

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

SEGUNDO.- La parte actora *****en su carácter de representante legal de la persona moral denominada ***** , acreditó su pretensión que dedujo en contra de los demandados **LA PERSONA MORAL DENOMINADA ***** , ******* (quienes no comparecieron a juicio a pesar de haber sido debidamente emplazados para ello, siguiéndose el mismo en su rebeldía).

TERCERO.- Con excepción de lo reclamado en las pretensiones b) y f), se condena a los demandados **PERSONA MORAL DENOMINADA ***** , ******* , a la entrega de la documentación que tenga bajo su resguardo por motivo de su encargo de administrador del conjunto urbano denominado ***** , en términos de los artículos 28 BIS, 33 y 45 de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos, así como en el artículo 30 del Reglamento de la Ley sobre el régimen de condominio de inmuebles para el Estado de Morelos; a La entrega de los libros contables y de actas y la documentación relacionada con el *****; la relación de la recaudación efectuada a los condominios por concepto de fondos de mantenimiento y administración y de reserva; asimismo se le condena a la entrega de la relación de los gastos efectuados por concepto de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente; a la entrega de la relación de los recibos por las cantidades recaudadas; a la entrega de la relación de los gastos efectuados durante el tiempo que lleva en

su gestión de administrador; a la entrega de la relación de ingresos recabados durante el tiempo que lleva en su gestión de administrador, debiendo expresar su origen, así como una relación de los recursos existentes; a la entrega de la relación de condominios, con expresión de la cuotas pagadas y de las pendientes de pago; a la entrega de la cuenta anual de su gestión y de la propuesta de presupuesto de gastos para el año 2019; a la entrega de la relación de los seguros contratados y el monto de los mismos, así como a la entrega de la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su gestión, debiendo hacer entrega de las cantidades de dinero que tuviera bajo su resguardo; igualmente se le condena a la entrega de la documentación de los ingresos y egresos de los ejercicios fiscales correspondientes a los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, con documentación soporte de ingresos y egresos; relación de cuentas por cobrar al 31 de julio de 2019; relación de cuentas por pagar; recibos de agua; recibos de predial; recibos de luz; facturas emitidas a favor del conjunto urbano denominado ***** y facturas expedidas por gastos de administración del conjunto urbano denominado *****; a la desocupación y entrega de la oficina de administración del conjunto urbano denominado ***** y de la caseta de vigilancia, misma que se encuentra localizada al interior del citado conjunto urbano en la Avenida Villas, a la entrada en el conjunto urbano habitacional denominado "*****", en el Estado de Morelos, con los frutos civiles, industriales y naturales generados durante su posesión por parte del

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

demandado, así como sus accesiones y mejoras llevadas a cabo, bajo los términos prescritos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.-

CUARTO.- Se absuelve a los demandados **PERSONA MORAL DENOMINADA *******, ********* respecto de las pretensiones b) y f), es decir, de la entrega de las cuotas vigentes, ni al pago de la cantidad de **\$785,500.00 (SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)** porque no se acreditó con medio probatorio alguno la existencia de esta cantidad y tampoco a la entrega de los equipos, maquinaria y herramientas existentes y que hayan sido adquiridos con los fondos recaudados a los condominios a través de sus cuotas de mantenimiento, debido a que no se acreditó con el documento idóneo que es propiedad de la persona moral actora.-

QUINTO.- Se concede a los demandados en cuestión para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** para que den cumplimiento voluntario al presente fallo una vez que cause ejecutoria, a quienes se apercibe que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior, se aplicarán en su contra las medidas de apremio que corresponda.

SEXTO.- Al haberle sido adverso el presente fallo a los demandados **LA PERSONA MORAL DENOMINADA *******, *********, se les condena al pago de gastos y costas en términos de los artículos 156, 157 y 158 del Código Procesal Civil en vigor.

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

SÉPTIMO.- Se absuelve a la persona moral denominada ***** así como a la persona moral llamada a Juicio ***** de todas y cada una de las pretensiones reclamadas, por las razones y fundamentos legales expuestos en la parte considerativa de este fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- A s í, en definitiva lo resolvió y firma la **Licenciada MARÍA DE LOURDES ANDREA SANDOVAL SÁNCHEZ** Jueza Primero Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada VICTORIA PAREDES NOGUERÓN**, quien certifica y da fe. *acf

En el **BOLETÍN JUDICIAL** número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo publicación de Ley. **CONSTE.-**

En _____ de _____ de 2021, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación del día anterior. **CONSTE.-**