



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a uno de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **146/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **RENDICIÓN DE CUENTAS**, promovido por ***** , en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de la *de cuius* ***** también conocida como ***** y/o ***** y del finado ***** también conocido como ***** , en contra de la ***** y del ***** también conocida como “*****”, ambos por conducto de sus representantes legales, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado; y,

R E S U L T A N D O

1. Demanda. Mediante escrito presentado el veintiuno de agosto de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** , en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de la *de cuius* ***** también conocida como ***** y/o ***** y del finado ***** también conocido como ***** , demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** la **RENDICIÓN DE CUENTAS** en contra de la ***** y al ***** también conocida como “*****”, ambos por conducto de sus representantes legales, las prestaciones enumeradas en su escrito inicial de demanda recibida bajo el folio 538, asimismo, expuso como hechos de sus prestaciones, los que se encuentran en su escrito inicial de demanda, e invoco el derecho que considero aplicable al presente asunto, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si

a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral 10 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; por último, ofreció probanzas y adjunto las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de la oficialía de partes.

2. Auto de admisión. En auto de veinticinco de agosto de dos mil veinte, se tuvo por admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose con las copias simples y demás documentos exhibidos debidamente selladas y cotejadas, correr traslado y emplazar a los demandados ***** y al ***** también conocida como “*****”, para que dentro del plazo legal de **cinco días**, dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, apercibidos que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado. Por otra parte, se tuvo por señalado como domicilio procesal de la parte actora el que indicó en su escrito inicial de demanda, y por cuanto a la designación de abogado patrono, se requirió al profesionista propuesto, para que en su primera comparecencia presentara su cédula profesional debidamente expedida por la Dirección de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

3. Emplazamiento. El diecisiete de septiembre de dos mil veinte, compareció personalmente ***** , en las instalaciones de este Juzgado, en su carácter de



PODER JUDICIAL

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

representante legal de la ***** y del ***** también conocida como “*****”, personalidad que acreditó exhibiendo el testimonio notarial número ***** , otorgado ante la fe del Aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Titular de la Notaria Pública número ***** , por lo que fue emplazada mediante cédula de notificación personal respectiva.

4. Contestación de demanda. En auto de veintinueve de septiembre de dos mil veinte, previa certificación secretarial correspondiente, se tuvo a ***** en su carácter de administradora del ***** **también conocida como “*****” y ***** y *******, en su carácter de Presidenta y Tesorero de la ***** , respectivamente, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones, con lo que se ordenó dar vista a la contraria para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; y por cuanto a la reconvenición planteada, la misma no se admitió en razón de que las pretensiones que reclaman no son compatibles con el juicio principal.

4. Desahogo de vista. En auto de dieciséis de mayo octubre de dos mil veinte, previa certificación secretarial correspondiente, se tuvo al actor dando contestación a la vista que se le ordenó por auto de veintinueve de septiembre del mismo año.

5. Audiencia de Conciliación y Depuración. El quince de febrero de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la referida audiencia, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes; y toda vez que no fue

posible conciliar a las partes para que llegaran a un arreglo se procedió a la depuración del juicio, por lo que se ordenó se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días para ambas partes.

6. Admisión Caudal Probatorio. Por auto de treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial correspondiente, se señaló día y hora para el desahogo de la referida audiencia de Pruebas y Alegatos, proveyéndose las pruebas ofertadas por la parte actora ***** , en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como ***** , en su escrito inicial de demanda y el curso 205, siendo las siguientes: la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la ***** , por conducto de su representante legal; la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del ***** también conocida como “*****”, por conducto de su representante legal; y las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** marcadas con los numerales 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, del escrito inicial de demanda.

De igual modo, se proveyeron las pruebas ofertadas por la parte demandada ***** y ***** también conocida como “*****”, se admitieron las siguientes: las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS**, marcadas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del escrito 5277 y las marcadas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15 y 17 del curso registrado bajo el número 357; la **DOCUMENTAL CIENTÍFICA** marcada con el numeral 11 del escrito registrado bajo la cuenta 5277, y la marcada con el número 9 del curso 357, consistente en un correo



PODER JUDICIAL

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

electrónico; la **INSPECCIÓN OCULAR** marcada en el número 12 del escrito 5277 y la marcada con el numeral 10 del ocurso 357; el **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo de la **Fiscalía General del Estado de Morelos**, la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****; y se admitió la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto legal y humana e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

7. Personería. En auto de veintinueve de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por reconocida la personalidad del licenciado ***** , en su carácter de apoderado legal de la empresa ***** , Administradora del ***** , en términos de la escritura pública número ***** , volumen ***** , página ***** , de la Notaría Pública Número ***** .

8. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El cinco de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la referida audiencia, en la que se hizo constar la comparecencia de ***** , en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como ***** , asistido de su abogado patrono, así como de la ***** y el ***** también conocida como “*****”, por conducto de sus respectivos representantes legales; diligencia en la que se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas; empero, toda vez que existían pruebas pendientes por desahogar, se señaló nuevo día y hora para la continuación de la audiencia de mérito.

9. Pruebas supervinientes. En auto de veinte de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió como **PRUEBA DOCUMENTAL SUPERVENIENTE**, ofrecida por la parte demandada ***** y *****, consistentes en cincuenta y seis (56) comprobantes fiscales por internet (CFDI), correspondientes a los meses de agosto y septiembre de dos mil veintiuno; documentales con la que se ordenó dar vista a las partes por el plazo legal de tres días para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

10. Informe de Autoridad. En auto de veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el informe rendido por la Agente del Ministerio Público adscrita a la Fiscalía Regional Metropolitana dependiente de la Fiscalía General del Estado de Morelos, al que acompaño con copia certificada de la carpeta de investigación número SC01/8592/2020; documental con la que se ordenó dar vista a los codemandados, para que dentro del plazo legal de tres días, manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

11. Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos. El cuatro de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de citada diligencia, en la que se hizo constar la comparecencia de *****, en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como ***** y el representante legal del *****, actor y demandado respectivamente, asistidos de sus respectivos abogados patronos; asimismo, se hizo constar la omisión de la parte actora de ministrar los aparatos y/o elementos necesarios



PODER JUDICIAL

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

para el desahogo de la documental científica y la inspección que ofreció, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de treinta y uno de marzo del año en curso, declarándose desiertas dichas probanzas; por otra parte, previa certificación secretarial correspondiente, y al no pruebas pendientes por desahogar, se declaró cerrado el periodo probatorio ordenándose continuar con la fase de alegatos, los cuales fueron formulados por los abogados patronos de las partes; hecho lo anterior, por permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, misma que en este acto se dicta al tenor de lo siguiente:

CONSIDERANDO

I. Competencia y Vía. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34 fracción I del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que los demandados tienen su domicilio en el Municipio de Cuernavaca, Morelos, lugar donde éste Juzgado ejerce su jurisdicción; asimismo, la **vía** es la correcta, en términos del artículo 604 fracción IV del ordenamiento jurídico en cita, ya que la acción principal, versa sobre rendición de cuentas.

II. Legitimación. La legitimación de las partes es un presupuesto procesal que debe de ser estudiado por el Juzgador en cualquier momento dentro del proceso, razón por la cual, previamente a realizar el estudio de fondo de la acción principal, se procede a verificar si existe o no legitimación activa de la parte actora y pasiva de la

demandada, respectivamente, lo anterior para que este Órgano Jurisdiccional se encuentre en condiciones de resolver la controversia que le ha sido planteada.

En ese orden de ideas, el artículo 191 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Morelos, dispone:

“ARTICULO 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...”.

Bajo ese tenor, en primer lugar se estudia la legitimación *ad procesum* del actor en lo principal ***** , en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como ***** , para poder promover el juicio que nos ocupa, lo anterior en virtud de que la legitimación es un presupuesto sustantivo para poder pronunciar sentencia, ya que constituye la condición necesaria para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva, en la inteligencia de que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo, esto acorde al siguiente criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Julio de 2001, Página: 1000, que establece:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”.*



PODER JUDICIAL

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

En la especie, la legitimación activa *ad procesum* de la parte actora, Sucesión Testamentaria a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como ***** , quedó acreditada con la copia certificada del Testimonio Notarial número ***** , de ***** , pasado ante la fe del Notario Público número ***** , que contiene el Contrato de Compraventa, que celebraron por una parte como vendedores ***** y ***** y como Compradores ***** y ***** , respecto del bien inmueble motivo de la presente controversia, identificado como ***** , del mismo modo, el promovente ***** , en su carácter de albacea de las referidas sucesiones, exhibió la documental para acreditar su personalidad, consistentes en copia certificada de la Escritura Pública número ***** (*****), registrada en el volumen ***** (*****), página ***** (*****), de fecha ***** , otorgada ante el Protocolo del Notario Público Número ***** , Licenciada ***** , en la que consta el inicio del trámite extrajudicial de la **Sucesión Testamentaria a Bienes del señor ***** también conocido como ***** y la Declaración de Validez de Testamento y Reconocimiento de Herederos, así como nombramiento de Albacea de la citada Sucesión;** y, copia certificada de la Escritura Pública número ***** (*****), registrada en el volumen ***** (*****), página ***** (*****), de fecha ***** , otorgada ante el Protocolo del Notario Público Número ***** , Licenciada ***** , en la que consta el inicio del trámite extrajudicial de la **Sucesión Testamentaria a Bienes de la señora ***** también conocida como ***** y ***** y la Declaración de Validez de Testamento y**

Reconocimiento de Herederos, así como, el nombramiento de Albacea de la citada Sucesión; documentales que al ser de naturaleza pública en términos del artículo 437 fracción I en relación con el 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se les concede pleno valor probatorio, y de las que se advierte que ***** también conocida como ***** Y ***** y de ***** también conocido como ***** , adquirieron en propiedad el bien inmueble señalado con antelación y que el promovente ***** , fue designado al cargo de Albacea de las Sucesiones Testamentaria a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como ***** , con lo cual se justifica la legitimación activa.

Por cuanto a la legitimación pasiva de los demandados ***** y del ***** **también conocida como “*****”**, debe tenerse en cuenta en primer término, que el inmueble identificado como ***** , se encuentra sujeto al régimen del ***** **también conocida como “*****”** y de la ***** , cuya constitución obra en la Escritura Pública número ***** (*****), Volumen ***** (*****), página ***** (*****), otorgada el ***** , ante el Protocolo del Notario Público número ***** , Licenciado ***** , que contiene la Fusión de Predios y la Formalización de la **Constitución del Régimen de Propiedad en *******.

En segundo término, debe considerarse la Escritura Pública número ***** (*****), Volumen ***** (*****), de fecha ***** , otorgada ante el Protocolo del Notario Público Número ***** , en la que consta el **“*****” y de los *******, celebrada con fecha



PODER JUDICIAL

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

*****, de la que se desprende que los miembros del ***** , designados son: Presidenta, señora *****; Secretario, señor *****; y, Tesorero, señor *****.

Finalmente, debe considerarse el Instrumento Notarial numero ***** (*****), Volumen ***** (*****), página ***** (*****), otorgada el ***** , ante el Protocolo del Notario Público número ***** , Licenciado ***** , que contiene la **Protocolización de un acta de asamblea general extraordinaria de “*****”**, celebrada el *****; de la que se desprende la votación y nombramiento de ***** , como Administradora Profesional del Condominio, bajo las condiciones y obligaciones consignadas en el acta respectiva.

De lo anterior, se advierte que los demandados ***** y del ***** también conocida como “*****”, acreditaron la legitimación pasiva, toda vez que conforme a las documentales públicas antes descritas, a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción I en relación con el 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se deduce que los comparecientes ***** , ***** y ***** , en su carácter de ***** , respectivamente, tanto del ***** como de la ***** , tienen el **carácter de Representante de los mismos**, lo que ello conlleva a que sea el sujeto contra quien se debe incoar la acción sumaria civil intentada por el actor, con el objeto de que rinda cuentas de la administración, toda vez que conforme a los Estatutos de la propia Asociación, ésta se maneja por su **Comité Ejecutivo**, mismo que estará integrado por un Presidente, Secretario General y Secretario de

Finanzas o Tesorero, así como vocales Secretarios en el número que fuere necesario a juicio de la Asamblea General; Comité al que está confiada la Administración y Dirección de la Asociación, teniendo entre sus funciones, la de rendir cuentas de sus estados financieros en las asambleas generales ordinarias, quienes los aceptarán, rectificarán o rechazarán según el caso.

Bajo ese panorama, y al haberse puntualizado la integración del *****, queda de manifiesto la obligación de precitado Comité para rendir cuentas de la Administración; es decir, al corresponder la rendición de cuentas al precitado Comité, como órgano colegiado constituido estatutariamente, por tanto, la legitimación pasiva corresponde, en el presente caso, conforme a los estatutos de la propia Asociación, corresponde al mencionado Comité, esto es, a todos y cada uno de sus integrantes, por ser éstos los obligados a la rendición de cuentas reclamada.

Derivado de lo anterior, y teniendo en consideración que la legitimación pasiva consiste en la identidad de la persona del demandado, se declara la **legitimación pasiva** de la parte demandada ***** y del ***** también conocida como “*****”, sin perjuicio del análisis y estudio de las pruebas ofrecidas por las partes las que se analizan en el desarrollo de la presente resolución, siendo aplicable al caso la Tesis número 2a./J. 75/97, emitida por la Segunda Sala del máximo Tribunal, correspondiente a la Novena Época, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Enero de 1998, página 351, que es del tenor siguiente:



PODER JUDICIAL

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

“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 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

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.

De igual modo, resulta aplicable el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, correspondiente a la Octava Época,

publicado en el Semanario Judicial de la Federación,
Tomo: XI-Mayo, Página 350, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicios, para lo cual se refiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador, o a instancia de cualquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consistente en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, **el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.**”*

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas, NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279.

III. Marco Legal aplicable. Para efectos de resolver la acción planteada, es menester anotar los siguientes preceptos legales, que establecen el marco teórico jurídico.

Así las cosas al presente asunto, le son aplicables los artículos 1106, 1107 y 1108 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra precisan:

“ARTICULO 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 divida un inmueble, susceptibles de aprovechamiento individual,



PODER JUDICIAL

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

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.

ARTICULO 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, 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.

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.

ARTICULO 1108.- REQUISITOS Y 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 administración de los bienes sujetos al condominio.

ARTICULO 1109.- MARCO JURÍDICO. Los derechos y obligaciones de los condóminos se registrarán 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.

Asimismo, son aplicables los arábigos 2102, 2013 del Código Civil referido, que establece:

ARTICULO 2102.- CONCEPTO LEGAL DE LA ASOCIACIÓN. La asociación civil es una corporación de naturaleza privada, a la que se otorga personalidad jurídica y se constituye mediante contrato por el que dos o más personas físicas convienen en reunirse de manera que no sea enteramente transitoria, para

realizar un fin común, lícito que no tenga carácter preponderantemente económico.

ARTICULO 2103.- CONSECUENCIA DERIVADA DEL CONTRATO DE ASOCIACION CIVIL. Son consecuencias jurídicas inherentes a la personalidad de la asociación, las siguientes:

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

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

De igual forma es aplicable el ordinal 2104, 2105, 2106, 2107 y 2108 de tal ordenamiento legal que señala:

ARTICULO 2104.- FORMA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN CIVIL. El contrato por el cual se constituya una asociación, deberá constar en escritura pública cuando el valor de los inmuebles aportados llegue o exceda de sesenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos; y en escrito privado, si no pasare de dicha cantidad o se aportaren bienes muebles o industria. También deberá constar en escritura pública cuando 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.

ARTICULO 2105.- ADMISIÓN Y EXCLUSIÓN DE ASOCIADOS. La asociación puede admitir y excluir asociados.

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

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

ARTICULO 2108.- REUNIÓN DE ASAMBLEA. La asamblea general se reunirá en la época fijada en los



PODER JUDICIAL

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

estatutos o cuando sea convocada por la dirección. Esta deberá citar a asamblea cuando para ello fuere requerida por lo menos por el cinco por ciento de los asociados, o si no lo hiciere, en su lugar lo hará el Juez de lo civil a petición de dichos asociados.

De igual modo, resultan aplicables los artículos 4, 5, 7, 8, 11, 25 de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, que son del tenor siguiente:

ARTICULO 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 divide 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 uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.*

VINCULACIÓN.- *Remite al artículo 1106 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.*

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.

ARTICULO 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 condominiales 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.

ARTICULO 11.- La escritura o en su caso el documento privado de constitución del régimen de condominio de inmuebles que reúna los requisitos de Ley deberá inscribirse en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

ARTICULO 25.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previas las licencias necesarias, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelvan lo conducente;

II.- La reparación de vicios ocultos en las construcciones, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, será por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada unidad representen sobre el valor total de las mismas; en su caso se reclamará el importe de las reparaciones con cargo a la fianza que prevé el artículo 9 fracción VIII de esta Ley;

III.- Para realizar obras puramente ornamentales, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos reunidos en asamblea; y

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta del administrador.

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan el uso



PODER JUDICIAL

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

permanente de una parte o servicio común, aunque sea un solo dueño, y las que desmeriten cualquier unidad condominal, en los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, en el caso de un sólo dueño, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

ARTICULO 26.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designen los condóminos reunidos en asamblea en primera convocatoria, por mayoría de cincuenta y uno por ciento de los propietarios o de quienes conforme a la ley éstos deleguen la facultad de votar en dicho órgano; en los términos de esta Ley y del Reglamento de la misma.

Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, pero se podrán modificar o revocar por acuerdo de la Asamblea, por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los condóminos.

El administrador continuará en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiese concluido el plazo, mientras que no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

ARTICULO 26 BIS.- El administrador podrá ser persona física o moral ajena al condominio y estará obligado a caucionar su encargo, prestar con probidad sus servicios profesionales previo cumplimiento de los requisitos que para ocupar tal encargo señale el reglamento de la presente ley.

La misma Asamblea que haga el nombramiento del Administrador deberá acordar los emolumentos y honorarios que deberán cubrirse por los servicios profesionales que preste, precisándole en la contratación respectiva que no quedará vinculado al condominio por un relación laboral, por no quedar comprendido dentro del artículo ocho de la Ley Federal del Trabajo.

Tratándose de administrador nombrado de entre los mismos condóminos, quedará exceptuado de garantizar su encargo y de los requisitos que para la prestación del servicio profesional se señalan en el párrafo anterior, debiendo acreditar únicamente tener cubiertas sus cuotas de mantenimiento, administración, de reserva y extraordinarias.

El nombramiento del administrador consignará sus facultades, debiendo constar su nombramiento en el libro de actas del condominio y efectuando la protocolización de su nombramiento en un término de

treinta días naturales contados a partir de la fecha de su nombramiento.

El administrador durará en su encargo un año, contado a partir del nombramiento hecho por la asamblea, pudiendo ser reelecto hasta por dos ocasiones consecutivas por acuerdo del cincuenta y uno por ciento de los condóminos en primera convocatoria.

Para el caso de no reunirse el quórum requerido en segunda y tercera convocatoria, se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de esta ley.

Para que proceda la ratificación a que aluden los párrafos correspondientes, tratándose de administrador profesional, deberá hacerse constar en la asamblea la renovación de su contrato y de la fianza que garantice su encargo.

Para el caso del administrador condómino, éste podrá ser ratificado siempre que acredite el cumplimiento de sus funciones mediante los documentos soporte, así como el cumplimiento durante su encargo de las obligaciones condominales que le corresponden.

ARTÍCULO 27.- *Corresponderá al administrador:*

I.- *Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del condominio;*

II.- *Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos, siendo sancionable en los términos establecidos por esta ley y su reglamento, la omisión o negativa a que alude la presente fracción;*

III.- *Mantener y operar las instalaciones y servicios generales;*

IV.- *Realizar todos los actos de administración y conservación;*

V.- *Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 25 de esta Ley;*

VI.- *Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que se designe a otra persona;*

VII.- *Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, así como las cuotas que establezca la asamblea;*

VIII.- *Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento de Condominio;*

IX.- *Otorgar recibo por las cantidades que recaude;*

X.- *Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de su recepción por éste o por la persona que para ello hubiere autorizado, estado de cuenta que comprenda por lo menos lo siguiente:*



PODER JUDICIAL

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

a) *Relación de los gastos efectuados durante el mes anterior;*

b) *Relación de ingresos del mes anterior con expresión de su origen, así como de los recursos existentes;*

c) *Relación de condóminos, con expresión de las cuotas pagadas y de las pendientes de pago;*

El condómينو tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicho estado, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes, transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con el mismo.

XI.- *Rendir a la asamblea de condóminos la cuenta anual de su gestión, y formular una propuesta de presupuesto de gastos para el año siguiente.*

XII.- *Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos por infracción a lo dispuesto por el artículo 23 de esta Ley;*

XIII.- *Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento de Condominio y de la escritura constitutiva; y*

XIV.- *Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley, su reglamento y el reglamento interno del condominio. Tratándose de administrador profesional, será obligación del mismo el convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su contrato para notificar la terminación del mismo, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.*

En caso de que el Administrador no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea General de acuerdo a lo establecido en el artículo 32, para informar a la misma el desempeño del Administrador; y en su caso, nombrar al nuevo Administrador o bien renovar el contrato con este.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado esta asamblea no se constituyera o no se nombrara nuevo Administrador, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su encargo.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado el nombramiento del Administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más.

XV.- *Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia o cualquier condómينو o cualquier autoridad que la solicite;*

XVI.- *Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, arrendatarios o*

habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;

XVII.- Fomentar entre los condóminos, arrendatarios y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio;

XVIII.- Cumplir con sus funciones en estricto apego a sus atribuciones y conduciéndose con respeto a los condóminos.

XIX.- Nombrar y remover al intendente, si hubiere, así como al personal de administración en su caso y servidumbre que estará a sus órdenes directas, del que se valdrá para la limpieza del inmueble y de sus servicios, y para el perfecto funcionamiento del servicio de iluminación de las partes comunes.

XX.- Contratar los seguros que determine la Asamblea de propietarios y el monto de los mismos.

XXI.- Llevar a cabo actos tendientes a propiciar la protección civil dentro del condominio, estableciendo para ello un programa que involucre simulacros periódicos y medidas de emergencia, en coadyuvancia del Comité de Vigilancia. En el caso de siniestro parcial recibir la indemnización correspondiente que empleará envolver las cosas al estado que guardaban antes del siniestro.

XXII.- Cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones que en materia sanitaria correspondan al inmueble.

XXIII.- Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido, la que en todo tiempo podrá ser consultada por los condóminos.

XXIV.- Cumplir las demás funciones y obligaciones que establezcan a su cargo la Ley, el Reglamento de Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.”

Por otra parte, resultan aplicables los numerales 29, 30, 33, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la citada ley, los cuales precisan:

ARTICULO 29.- Los condóminos reunidos en asamblea resolverán los asuntos de interés común del condominio, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan al administrador, se celebrarán cada vez que sea necesario pero obligatoriamente una vez al año. Las asambleas son generales cuando afecten al interés de todos los condóminos de un condominio. Podrán celebrarse asambleas de grupo en los siguientes casos: a) En lo previsto en el último párrafo



PODER JUDICIAL

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

del artículo 6 de esta ley, b) Cuando de acuerdo con el reglamento de condominio, un bien o grupo de bienes o instalaciones estén destinadas a servir sólo a una parte de los condóminos y por ello se establecen normas especiales para el reparto de los gastos.

ARTICULO 30.- Las asambleas, tanto las generales como las de grupo, se sujetarán a las siguientes prevenciones:

I.- Se celebrarán cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento de Condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al indiviso que corresponda a su unidad condominial, expresado en la escritura constitutiva;

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior en el caso de condóminos que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción de la parte que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con una constancia expedida por el administrador del último saldo pendiente de cubrirse aceptado por deudor y acreedor que permita determinar la proporción en que les corresponda el voto;

IV.- La votación será personal, nominal y directa. El Reglamento de Condominio facultará la representación y determinará otras formas y procedimientos;

V.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos excepto en los casos en que la presente Ley o el Reglamento de Condominio prescriban una mayoría especial;

VI.- Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los votos se requerirá, además, el 50 % de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos;

VII.- Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento de Condominio. Fungirá como secretario el administrador, si es persona física, y si es moral, la persona que legalmente la represente;

VIII.- El secretario llevará un libro de actas. Las actas serán autorizadas, con la fé del propio secretario o de Notario Público, y por el presidente de la asamblea, salvo lo que disponga el Reglamento; y

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

ARTÍCULO 33.- *La asamblea tendrá las facultades siguientes:*

I.- Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del Reglamento de Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Así mismo fijar la remuneración del administrador que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente al cargo;

II.- Precisar las responsabilidades del administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

III.- Nombrar y remover al comité de vigilancia, que podrá constituirse con una y hasta tres personas;

IV.- Resolver sobre la garantía que deba otorgar el administrador para caucionar el fiel desempeño de su cargo;

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;

VI.- Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado, cuyo monto se aplicará a cada unidad condominial en la proporción de su propio indiviso. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento de Condominio. El fondo de reserva mientras no se use deberá invertirse en valores bancarios o de gobierno. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar oportunamente con el numerario que cubra los gastos del condominio;

VIII.- Fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino conforme a la fracción IX, del artículo 9, de esta Ley;

IX.- Acordar que se proceda contra el administrador por infracción a esta Ley, el Reglamento de Condominio, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;

X.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 27, fracción I;

XI.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, sin perjuicio de las funciones conferidas al administrador;



PODER JUDICIAL

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

XII.- *Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables; y*

XIII.- *Las demás que le confieran la presente Ley, el reglamento de condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.*

ARTÍCULO 39.- *Cada condómino debe contribuir en proporción del indiviso que corresponda a su unidad condominial, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos a que se refiere la fracción VII, del artículo 27 de esta Ley.*

ARTÍCULO 40.- *El Reglamento de Condominio podrá establecer reglas especiales para la distribución de los gastos cuando el condominio conste de diferentes partes y alguna o algunas de ellas sirvan únicamente a un grupo de condóminos.*

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.

ARTÍCULO 42.- *El condómino que reiteradamente incumpla con sus obligaciones además de ser responsable de los daños y perjuicios que causen a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de*

condóminos, por el voto de un mínimo del 75% del valor del condominio.

ARTÍCULO 43.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación de la unidad condominial. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 44.- Los condóminos cubrirán independientemente de los impuestos que cause su unidad condominial, la parte que les corresponda de los que causen los bienes comunes, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTICULO 45.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento de condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio así como las demás disposiciones aplicables, serán resueltas por el administrador y el Comité de Vigilancia en el ámbito de sus atribuciones, de acuerdo a lo que señale el Reglamento de Condominio, de no existir las condiciones o encontrarse fuera de las atribuciones, serán conocidas por el Síndico Municipal correspondiente, de acuerdo a lo que para tal efecto prevea la Ley Orgánica Municipal, o por los tribunales competentes en caso de tratarse de cuestiones de liquidación de adeudos o de cualquier conducta que no sea competencia de las instancias antes mencionadas.

IV. Estudio de la acción. En este orden de ideas, al no existir defensas y excepciones hechas valer por los demandados, se procede al estudio de la acción ejercitada por *****, en su carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como *****, quien demandó en la vía **SUMARIA CIVIL** a la ***** y al ***** también conocida como “*****”, por conducto de sus representantes legales;

La base medular de la controversia planteada por el demandante *****, radica en el hecho de que el actor asevera que los finados ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como



PODER JUDICIAL

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

*****, con fecha *****, adquirieron en copropiedad el bien inmueble identificado como *****, y que desde el mes de noviembre de dos mil diecinueve a la fecha, no han sido requeridos del adeudo que comprende desde el mes de enero de dos mil diecinueve a agosto de dos mil veinte, por concepto de cuota mensual por mantenimiento, la cual hasta el mes de marzo de dos mil diecinueve ascendía a la cantidad mensual de **\$4,700.00 (CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, ya que a partir del mes de abril de dos mil diecinueve, el importe mensual es de **\$5,170.00 (CINCO MIL CIENTO SETENTA PESOS 00/100 M.N.)** además de dos cuotas extraordinarias, la primera por la cantidad de **\$6,205.00 (SEIS MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.)** pagadera en el mes de abril de dos mil diecinueve y la segunda por la cantidad de **\$8,577.00 (OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)** en el año dos mil diecinueve; precisando que adeuda un total de **\$116,772.00 (CIENTO DIECISÉIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**; asimismo, indica que no ha sido notificado de cuotas extraordinarias, por parte de la administración de los demandados.

Por otra parte, señala que en el mes de junio de dos mil diecinueve, le fue notificado al finado ***** también conocido como *****, por voz de ***** (entonces Presidenta de la *****) que en el mes de junio del mismo año, se había designado a *****, como Administradora Profesional del ***** también conocido como *****, sin embargo, tal situación la desconocía el referido *de cujus* y el promovente, dado que en la Asamblea General Ordinaria del *****, ***** fue removida como Administradora del ***** en cita y

después de esa fecha jamás existió designación o nombramiento de Administrador (a) a través de la Asamblea General de Condóminos, en la que por mayoría de votos, se aprobará designar o nombrar como nueva Administradora a ***** , como se desprende del contenido del acta mencionada, en el capítulo “Asuntos Generales” 6.e, refiriendo que dicha designación fue por mutuo propio de ***** , sin autorización de la Asamblea General. Por otra parte, indica que a partir del ***** , fue designada ***** , como Administradora del ***** también conocido como ***** , mediante asamblea legalmente convocada, es decir, que dicho cargo quedó vacante durante el periodo que transcurrió del ***** al ***** , hasta la referida asamblea legalmente convocada en términos del Reglamento de Administración y ***** de Departamentos ubicados en *****; razón por la cual considera que no era posible que el copropietario ***** también conocido como ***** , ni el promovente en su carácter de albacea de la Sucesión a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** , fueran requeridos del pago y cumplimiento de las cuotas de mantenimiento de las áreas comunes, correspondientes a la parte alícuota del bien inmueble multireferido; empero, refiere que no existe negativa de pago de su parte, siempre y cuando sea conforme a lo establecido en el acta de asamblea de fecha ***** , en la cual se acordó que **NO** se cobraría la pena convencional por falta de pago de mantenimiento.

Asimismo, manifiesta que en múltiples ocasiones le ha solicitado a la Presidenta y Tesorero de la Mesa Directiva de la Asociación demandada, ***** y ***** , la entrega de cuentas de los ingresos y egresos



PODER JUDICIAL

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

generados por el ***** durante el periodo que duró su administración, del ***** al ***** , ya que hasta antes del ***** , no existía nombramiento legal de Administrador por medio de Asamblea General de condóminos, señalando que ***** , sin sustento alguno pretende el cobro de cuotas de mantenimiento hasta por la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, aproximadamente, más los meses que se siguieran venciendo a partir del mes de mayo del año dos mil veinte; refiriendo que considera que ***** y ***** , durante el periodo que ejercieron los cargos de Presidenta y Tesorero del Comité de Vigilancia, realizaron acciones que perjudican el patrimonio del ***** citado; motivo por el cual demandó las siguientes pretensiones:

*I. La exhibición mediante documentales indubitables de las actas de ***** en donde obre la designación de Administrador (a) del Conjunto en ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO "*****".*

*II. La exhibición mediante documentales indubitables de las actas de Asamblea de la ***** y del ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO "*****" de fechas ***** , en donde obre la designación de la mesa Directiva, Comité de Vigilancia y Administrador (a).*

*III. La exhibición y entrega del Reglamento del ***** correspondiente a la constitución del Régimen de Propiedad en ***** del ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO "*****" UBICADO EN ***** y en su caso del o de los ejemplares correspondientes a sus adiciones, reformas o modificaciones.*

*IV. La exhibición mediante documentales indubitables de las actas de las asambleas de condóminos en donde obre la designación de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** mencionado en las prestaciones anteriores.*

V. La exhibición mediante documentales indubitables de las actas de las asambleas de condóminos en donde obre la sanción por mora o falta de pago de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota de cada una de las

unidades que conforman el ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

VI. La exhibición y entrega de las escrituras de la constitución del ***** que data de 1982 correspondiente al Régimen de Propiedad en ***** del ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO “*****”, UBICADO EN ***** , y en su caso del o de los ejemplares correspondientes a sus adiciones, reformas o modificaciones.

VII. La exhibición de los estados de cuenta bancarios que sirven para el depósito y administración de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondiente a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO “*****”, UBICADO EN ***** y sus modificaciones, desde la constitución del régimen de propiedad en ***** a la fecha.

VIII. La exhibición de los convenios celebrados por la administración del ***** con uno o varios de los Condóminos relativos a la exención, quita o reducción de adeudos en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

IX. La exhibición documental de rendición de cuentas de manera contable y pormenorizada recibas de las administraciones anteriores y de los que hayan fungido como administrador (a) del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

X. La exhibición documental de rendición de cuentas de manera contable y pormenorizada correspondiente a los periodos anuales en que haya fungido como Administrador (a) del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

XI. La exhibición documental contable del estado de cuenta que guarda el pago o no de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota del inmueble ***** del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

XII. La exhibición documental de las facturas o recibos legalmente requisitados de los emolumentos o percepciones recibidas por la administración del ***** mencionado.

XIII. La especificación y acreditación de los servicios prestados y otorgados correspondientes a la parte alícuota del inmueble ***** del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

XIV. La exención de pago de intereses no contemplados legales por ausencia o mora en el pago de cuota de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota del inmueble ***** del ***** mencionado en las prestaciones



PODER JUDICIAL

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

anteriores, ante la falta de facultades para cobrar y exigir su pago.

*XV. La prescripción de la obligación pago de cuotas de mantenimiento y accesorios correspondientes a la parte alícuota del inmueble ***** del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.*

XVI. El pago de GASTOS Y COSTAS que se generen con motivo del presente juicio...”

Por su parte, la parte demandada *****, a través de ***** y *****, en su calidad de Presidenta y Tesorero tanto del Comité de Vigilancia como de la Mesa Directiva de dicha persona moral y el demandado ***** también conocida como “*****”, por conducto de su entonces Administradora profesional del *****, *****, al momento de dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, niegan la acción de rendición de cuenta que pretende el actor, bajo el argumento que la obligación de pago no nace a partir de un pretendido “requerimiento de pago”, ni que la fecha de pago sea incierta y tampoco nace previo requerimiento de pago, sino que el régimen de propiedad en ***** impone a los condóminos la obligación de honrar cuotas ordinarias y extraordinarias desde su incorporación al régimen y no como piensa el actor, hasta que se le requiera la obligación, indicando que lo anterior, no solo es una verdad legal, sino que aparece reproducido en el reglamento del *****. Por otra parte, refiere que si bien no es obligatorio el requerimiento de pago, sin embargo, sus representados requirieron el pago del crédito condominal, pues su impago desde enero de dos mil diecinueve, impacto severamente las finanzas condominales; señalando que el actor tenía conocimiento del adeudo de cuotas de mantenimiento del inmueble motivo de la presente controversia, tal y como lo refiere en

el hecho cuarto de la demanda; aclarando que la cuantía preliminar adeudada, sin agregar intereses moratorios, y que será modificada en el Estado de Liquidación de Adeudos que justificará la acción ejecutiva civil que se promueva, asciende a **\$643,403.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS 00/100 M.N.)**.

Del mismo modo, refiere que la selección de la Administradora del *****, se delegó al Comité de Vigilancia de conformidad con la Asamblea celebrada en el año dos mil diecinueve, lo cual es una práctica aceptada en el *****, lo que precisan que acreditan precisamente con la selección y nombramiento de la Administradora *****, lo que consta en acta extraordinaria del año dos mil diecinueve.

Por otra parte, refieren que contrario a lo afirmado por el actor, en lo que respecta a la pena convencional, la misma se encuentra estipulada en el artículo cuadragésimo del Reglamento del *****, el cual se encuentra vigente, pues en la Asamblea del ***** llevada a cabo el *****, en ningún momento hubo moción para modificar el reglamento del *****; asimismo, niegan la ausencia de administrador profesional durante el periodo comprendido del ***** al *****, y hacen énfasis en la confesión del actor, quien admite la existencia de actos de cobro, a través de requerimientos extrajudiciales para que liquidará el adeudo que tiene la parte actora por concepto de cuotas ordinarias, extraordinaria y penas convencionales relacionadas al inmueble motivo del juicio que nos ocupa; finalmente, niegan que el actor haya solicitado los estados de cuenta de los ingresos y egresos generados en el *****



PODER JUDICIAL

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

durante el periodo que duró la administración del ***** al ***** , adicionando que se encuentran a disposición del actor los libros y documentación relacionada con el ***** , entre los que se incluyen la relación de gastos, ingresos, recursos y la relación de condóminos con expresión de las cuotas pagadas y pendientes de pago entregados mensualmente a cada condómino, como lo establece la fracción II del artículo 27 de la Ley sobre el Régimen de ***** de Inmuebles del Estado de Morelos; en virtud de lo anterior, niegan la procedencia de las pretensiones reclamados por el actor y enumeradas con antelación, las cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesaria, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral **10** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Ahora bien, a fin acreditar la procedencia de la acción ejercitada el actor ofreció diversos medios de prueba entre estos, la **CONFESIONAL** a cargo de la *****; la cual se desahogó por conducto de la Presidenta del Comité de Vigilancia, la señora ***** , personalidad que acreditó en términos de la copia certificada de la Escritura Pública ***** (*****), volumen ***** (*****), página ***** , (***** , de data ***** , otorgada ante la fe del Notario Público número ***** , Licenciado ***** , en el que consta el nombramiento de los integrantes del Comité de Vigilancia y el nombramiento del Administrador del ***** denominado “*****”, para el periodo correspondiente del dos mil veintiuno al dos mil veintitrés; probanza que fue desahogada el día cinco de julio de dos mil veintiuno, al

tenor del pliego de posiciones exhibido y previamente calificado, a las cuales respondió al tenor siguiente:

*“que es cierto que la absolvente reconoce que para el cobro de cuotas de mantenimiento tiene que ser por recibos fiscales como consta con la expedición del último recibo del mes de diciembre del dos mil diecinueve, bueno no sé si son recibos fiscales a mí me llegan recibos, porque es una Asociación Civil, no es cierto que en múltiples ocasiones el articulante solicitó la entrega de cuentas de los ingresos y egresos generados por el ***** del diecinueve de marzo del dos mil diecinueve al siete de agosto del dos mil veinte”*

Probanza que valorada conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, atendiendo además a las reglas que para esta prueba la ley ordena, es dable conceder pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos **414, 415, 417, 418, 419, 420, 421 y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, sin embargo, la misma no le surte eficacia probatoria alguna a su oferente, ya que del análisis de tales posiciones se advierte que la absolvente niega las afirmaciones vertidas en las posiciones formuladas por el actor *****, por lo que no aporta beneficio alguno a su oferente, dado que no le sirven para justificar los hechos en los que sustenta su demanda y las pretensiones reclamadas.

En lo que respecta a la **CONFESIONAL** a cargo del ***** también conocida como “*****” y la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo ***** y de la ***** también conocida como “*****”, el oferente se **desistió** de las mismas, en audiencia de cinco de julio del año en curso, por así convenir a sus intereses.



PODER JUDICIAL

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

En lo que respecta a las pruebas **DOCUMENTALES PÚBLICAS** ofertadas bajo los numerales **4** y **5**, del escrito inicial de demanda, consistente en las **copias certificadas** de la **escrituras públicas** números ***** (*****), de fecha ***** y ***** (*****), de *****; ambas otorgadas ante la fe de la Notaria Pública número *****; Licenciada *****; en las que constan el Reconocimiento de Herederos y Designación de Albacea de las Sucesiones Testamentarias a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y la Sucesión a Bienes de ***** también conocido como *****; respectivamente; documentales públicas que fueron valoradas en el Considerando II de la presente resolución, a los que se le concede valor probatorio pleno, al acreditarse con las mismas la calidad de albacea del promovente de la contienda que nos ocupa, además de que las mismas no fueron objetadas por la parte demandada.

En lo que respecta a la **DOCUMENTAL PRIVADA**, marcada con el número **6** del escrito inicial de demanda, consistente en **copia fotostática de la Asamblea General Ordinaria del “*****”**, de fecha *****; el oferente solicitó se requiriera a la demandada la exhibición del original en razón de ser ésta quien la tiene en sus archivos; por su parte, la demanda al momento de dar contestación a la demanda, exhibió **copia certificada** de la **escritura pública** número ***** (*****), de fecha *****; otorgada ante el Licenciado *****; Titular de la Notaria Pública número *****; testimonio en el que se hace consta la protocolización del ***** denominada “*****” y de *****; celebrada el *****; esto en razón de la petición expresa y bajo protesta de decir

verdad de ***** , quien indicó que se levantó acta, la cual consta de cinco hojas, escritas únicamente por el anverso, debidamente firmada, así como sus respectivas actas de asistencia y anexos, mismos que indica se agregaron al apéndice y legado de dicha escritura bajo la letra “C”, además de realizar la transcripción del acta referida; ahora bien, realizada una revisión del instrumento notarial indicado, no obra agregada copia certificada de las documentales que fueron agregados como anexos, sin embargo, también es cierto que realizado una lectura comparativa entre la documental privada exhibida por el actor (copia simple del acta de asamblea de *****) y el testimonio notarial señalado, se observa que la transcripción coincide con el contenido de la copia del acta de asamblea; aun y cuando la parte actora, al momento de desahogar la vista ordenada en auto de veintinueve de septiembre de dos mil veinte, mediante ocurso 6025, indica que el contenido del instrumento notarial no coincide con el acta de asamblea original que se levantó en la citada reunión de condóminos y si bien, la objeta en todas y cada una de sus partes, empero, dicha impugnación no reúne los requisitos previstos en el artículo **450** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

De igual modo, en lo que respecta a la documental privada ofertada bajo el número **8** del escrito inicial de demanda, consistente en **copia fotostática del Proyecto de Reglamento de Administración y ******* para el Conjunto de ***** , la parte actora solicitó se requiriera a los demandados copia certificada del citado documento, por lo que mediante ocurso 9025 presentado el veintisiete de octubre del año en curso, los demandados precisaron que el citado reglamento obra agregada a la **Escritura**



PODER JUDICIAL

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

Pública número *****, de fecha *****, otorgada ante la fe del Notario Público número *****, en la que consta la Constitución y el Reglamento del *****, por lo que realizada una revisión al instrumento notarial indicado, se observa que efectivamente a foja 37 del mismo, consta un *“Proyecto de reglamento de Administración y ***** para el *****”*.

Por cuanto hace a las pruebas de la parte demandada, le fueron admitidas la **CONFESIONAL** a cargo de la parte actora *****, en su carácter de Albacea de las Sucesiones Testamentarias a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como *****, misma que tuvo verificativo el día cinco de julio de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones previamente calificado por la Titular de los autos, al cual respondió en los siguientes términos:

*“...que no es cierto que a la fecha los nombres “*****” y “*****”, aparecen como titulares registrados del bien inmueble identificado como “*****” o “*****” del ***** conocido como “*****”, ubicado en *****; aclaró que aparece como ***** y *****; al día de la fecha soy albacea y heredero de la Sucesión testamentaria a bienes de *****; quien también utilizó el nombre de *****; al día de la fecha soy albacea y heredero de la Sucesión testamentaria a bienes de ***** también conocida como *****; *****; *****; no es cierto que en su carácter de albacea de ambas sucesiones, haya recibido la instrucción de los herederos de poner a la venta del *****; no es cierto que las sucesiones que representa como albacea están obligadas a contribuir a los gastos comunes del ***** al que pertenece el inmueble con dirección postal conocida como ***** del ***** conocido como “*****”, ubicado en *****; y aclaró que las aportaciones que se le han pedido las ha estado consignando en el juzgado hasta el mes de julio de dos mil veintiuno, no es cierto que el última pago de cuotas condominales en BANCO se hizo en diciembre de 2018,*

la última la hice hoy cinco de julio de dos mil veintiuno, no es cierto que el absolvente haya omitido acreditar sus albaceazgos ante los demandados, no es cierto que las sucesiones que representa desde enero de dos mil diecinueve han incumplido con su obligación de contribuir a los gastos comunes del ***** al que pertenece el ***** , no es cierto que el correo electrónico del absolvente sea *****, aclarando que su correo electrónico es ***** y que no ha recibido los estados de cuenta mensuales que corresponden al ***** , aclarando que solo le envían cierta información no la que le envía a todos los condóminos, no es cierto que en el correo electrónico ***** el absolvente ha recibido convocatorias a Asambleas del ***** en donde se encuentre el ***** , aclarando que han hecho asambleas en grupos reducidos, no es cierto que ha participado en Asambleas del ***** como representante del ***** , aclarando que ha sido una asamblea en la que se le permitió participar, no es cierto que ha omitido acudir al domicilio de la Administración del ***** a consultar las actas de asamblea resguardadas, aclarando que esa información es para ciertos grupos de condóminos, no es cierto que el absolvente se ha impuesto del acta de asamblea del ***** en la que se designó como administradora profesional del ***** a ***** , exhibida en la contestación de demanda, no es cierto que el absolvente se ha impuesto del acta de asamblea del ***** en la que se designó como administradora profesional del ***** a la moral ***** , exhibida en la contestación de demanda, no es cierto que el absolvente se haya impuesto del Reglamento del ***** exhibido en la contestación de demanda, no es cierto que el absolvente se haya impuesto de los Estados de Cuenta Mensuales correspondientes al ***** por el periodo de enero 2019-noviembre 2020, aclarando que han llegado algunos, no es cierto que haya recibido en el correo electrónico ***** los estados de cuenta del ***** correspondientes al periodo diciembre 2020 a junio 2021, aclarando que solo ha recibido algunos, aclarando que han llegado algunos y los que han llegado no han estado completos faltan estados de cuenta bancarios, no es cierto que tenido acceso y revisado los Estados de Cuenta de la ***** , porque no vienen completos carecen de los estados de cuenta bancarios, no es cierto que ha omitido solicitar aclaraciones de los estados de cuenta del ***** y de la ***** , lo ha hecho pero nunca le responden, no es cierto que los miembros del Comité de Vigilancia del ***** , actualmente identificado como ***** ni la Mesa Directiva de la ***** , han cumplido con las obligaciones que les impone la ley, no



PODER JUDICIAL

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

es cierto que ***** , cuando tuvo el carácter de administradora profesional del ***** , rindió cuentas de sus actividades, no es cierto que no solicito aclaraciones de la rendición de cuentas de ***** , no es cierto que la moral ***** , haya rendido cuentas de sus actividades, no es cierto que haya omitido solicitar aclaraciones de la rendición de cuentas de ***** , no es cierto que interpuso el presente juicio de rendición de cuentas con la finalidad de presionar al ***** de aceptar de una oferta de pago de adeudos menor a la que corresponde pagar al ***** , aclarando que en su carácter de albacea el único adeudo que reconoce es de ciento dieciséis mil setecientos setenta y dos pesos M.N. y el cual nunca se ha negado a pagarlo ellos se han negado a recibirlos por consiguiente ha consignado los pagos en el juzgado, no es cierto que en su carácter de heredero de ambas sucesiones pretende no adjudicarse la propiedad, sino transmitirla, no es cierto que en su carácter de albacea de ambas sucesiones, ha recibido instrucciones de los herederos de vender la propiedad referida...”.

En lo que respecta a la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del actor, desahogada que fue el cinco de julio del año en curso, en términos del interrogatorio ofertado por la parte demandada, previamente calificado de legal, resultan relevantes las preguntas marcadas con los números 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15, a las que el actor respondió lo siguiente:

“...que ***** , en su carácter de albacea es la persona que está obligada a cubrir las cuotas ordinarias y extraordinarias que derivan del régimen de propiedad en ***** al que pertenece el inmueble con dirección postal conocida como ***** del ***** conocido como “*****” ubicado en ***** , es quien ha estado consignando los pagos en el Juzgado, que la sucesión que representa no ha incumplido continua y reiteradamente con la obligación de contribuir a los gastos comunes del ***** al que pertenece el inmueble con dirección postal conocida como ***** del ***** conocido como “*****” ubicado en ***** , ya que tengo depositado hasta el mes de julio de dos mil veintiuno en el Juzgado y aclaro que en mi carácter de albacea el único adeudo que reconozco es de ciento dieciséis mil setecientos setenta y dos pesos,

desconozco las razones por las que las sucesiones que representó, desde el mes de enero de dos mil diecinueve, han incumplido con la obligación de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias para los gastos comunes del ***** al que pertenece el inmueble con dirección postal conocida como ***** del ***** conocido como "*****" ubicado en ***** , reiterando que el único adeudo es ciento dieciséis mil setecientos sesenta y dos pesos, no me he negado a pagar el adeudo que tienen las sucesiones que representó respecto de las cuotas ordinarias y extraordinarias que derivan del régimen de propiedad en ***** al que pertenece el inmueble con dirección postal conocida como ***** del ***** conocido como "*****" ubicado en ***** , puesto que tengo depositado hasta el mes de julio en el Juzgado y el adeudo que como albacea reconozco de ciento dieciséis mil setecientos ***** y dos pesos, se han negado a recibirlo, no he presentado ninguna objeción por escrito a los estados de cuenta del ***** (actualmente identificado como *****), en términos de la Ley sobre el Régimen de ***** de Inmuebles para el Estado de Morelos, porque nunca me dan respuesta, no ha presentad ninguna objeción por escrito a los estado de cuenta de la ***** , en términos de la Ley sobre el Régimen de ***** de Inmuebles para el Estado de Morelos, porque no me dan respuesta y aclaró que otros condóminos lo han solicitado y han pasado meses y no se le dan respuesta, hasta el día de hoy no ha presentado objeción por escrito a la rendición de cuentas del Comité de Vigilancia ni a la Mesa Directiva del ***** (actualmente identificado como *****) en términos de la Ley sobre el Régimen de ***** de Inmuebles para el Estado de Morelos, porque no dan respuesta, que si se le ha solicitado rendición de cuentas a ***** , quien fue administradora profesional del ***** , en términos de la Ley sobre el Régimen de ***** de Inmuebles del Estado de Morelos porque no dan respuesta, pero hasta la fecha no han dado respuesta, así como tampoco da respuesta ***** , no es cierto que ha tenido acceso y ni ha revisado el acta de asamblea del ***** (actualmente identificado como *****) en la que se designó como administradora profesional del ***** a ***** porque esa información la tienen para un grupo selecto para el ***** , es mentira que ha tenido acceso y que ha revisado el acta de asamblea del ***** (actualmente identificado como *****) en la que se designó como administradora profesional del ***** a la moral ***** e incluso ha solicitado estados de cuenta bancarios los cuales le han contestado que no tiene derecho para revisarlos..."



PODER JUDICIAL

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

Medios de convicción que una vez valoradas por esta Juzgadora en forma racional e individual, conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, atendiendo además a las reglas que para esta prueba la ley ordena, es dable concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos **414, 415, 417, 418, 419, 420, 421** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, ya que del análisis de tales probanzas se advierte que de las posiciones e interrogantes formuladas, el actor ***** reconoce que es el obligado a pagar las cuotas de mantenimiento del inmueble motivo del juicio que nos ocupa, a nombre y en representación de las Sucesiones Testamentarias a Bienes de ***** también conocida como ***** y ***** y de ***** también conocido como ***** , sin embargo, precisa que lo ha hecho a través de consignaciones al juzgado, reconociendo además que únicamente adeuda a la ***** , la cantidad de \$116,772.00 (CIENTO DIECISÉIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), importe que no se ha negado a pagar, asimismo, admite que no ha presentado por escrito objeción alguna a la rendición de cuentas del Comité de Vigilancia ni a la Mesa Directiva del ***** (actualmente identificado como *****), ni a Julieta Adriana Escobar, ni a la moral ***** , contratados como administradores del citado ***** , precisando que no lo ha hecho puesto que no recibe respuesta alguna cuando lo ha solicitado, empero, estas últimas afirmaciones no se encuentran acreditadas en autos.

De igual modo, los demandados ofertaron la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****, misma que se desahogó al tenor del interrogatorio, previamente calificado de legal, el día cinco de julio de dos mil veintiuno, en la cual resultan relevantes las respuestas dadas a las preguntas marcada con los números 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21, en la que los atestes refieren que el cargo o puesto a través del cual el ***** rinde cuentas a sus integrantes o condóminos es a través de la administración contratada que es una empresa que se llama *****, que la administración rinde cuentas de las actividades que realiza a través de un informe mensual de administración, en el que precisan las entradas y salidas de lo que se recauda del mantenimiento, también indican que les informan quien pagó mantenimiento y quien no a través mail, que el correo que tienen en la asociación siempre ha sido el mismo, la rendición de cuentas del ***** incluye los egresos mensuales en que se gasta y quien paga y quien no, la situación de adeudo o no adeudo de cada condómino, las cuentas las rinden mensualmente, cada fin de semana, la administración rinde anualmente a la asamblea de las actividades que realiza, que la ***** rinde informe mensual por correo de las cuentas por las actividades que realiza y por una asamblea presencial general y anual incluso hay juntas urgentes cuando hay algo que tratar, la asociación no ha dejado de rendir cuentas por las actividades que realiza, que la administradora ***** rindió cuentas por las actividades que realizaba como administradora profesional, primero por escrito y posteriormente por correo, la rendición de cuentas incluía ingresos, egresos y en que se gastaba lo mismo, quien



PODER JUDICIAL

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

pagaba la cuota y quienes eran morosos, que las personas que se han desempeñado como administradores del ***** no han dejado de rendir cuentas por las actividades que realizan, que es el administrador quien guarda los libros, actas, y en general, el archivo oficial del ***** y que la manera de tener acceso a ellos es solicitarla por escrito al administrador.

Testimonios a los que se les otorga valor probatorio pleno, de conformidad con las leyes de la lógica y la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos **471** y **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en virtud de que fueron rendido con todas las formalidades que la ley en cita establece para tal efecto, y al no encontrarse en nuestra legislación una regla específica para su valoración, aunado a que los citados atestes declararon de manera uniforme, y su testimonio fue claro, preciso, sin dudas, ni reticencias, conocedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivos de odio o rencor en contra de las partes; circunstancia que establece la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los que declaró; sin embargo, los mismos no son suficientes para desvirtuar las pretensiones de la parte actora.

En lo que respecta a las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** y **PRIVADAS** marcadas con los numerales 1, ,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del escrito de contestación de demanda, a las mismas se les concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por el numeral **437** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que se tratan de instrumentos otorgados por un depositario de la fe pública, dentro de los límites de su competencia y

con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley, las cuales consistenten en:

1. Escritura pública número *****, otorgada ante la fe del Notario Público número *****, que contiene la protocolización del Acta de Asamblea de *****, de la ***** y del ***** (actualmente identificado como *****).

2. Acta de Asamblea de *****, en donde se designó a la Administradora del ***** (actualmente identificado como *****).

3. Relación preliminar de adeudos correspondientes al ***** y los cajones de estacionamiento 48 y 49 del ***** (actualmente identificado como *****).

4. Escritura pública número *****, otorgada ante la fe del Notario Público número *****, que contiene la Constitución y el Reglamento del ***** (actualmente identificado como *****).

5. Acta de asamblea de quince de agosto de dos mil veinte, correspondiente a la última asamblea celebrada en el ***** (actualmente identificado como *****).

6. Estado de cuenta de la relación de los gastos efectuado durante el mes anterior, la relación de ingresos del mes anterior con la expresión de su origen, así como de los recursos existentes y, finalmente, la relación de condóminos, con expresión de las cuotas pagadas y de las pendientes de pago.

7. Escritura pública número *****, de *****, otorgada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el contrato de compraventa en virtud del cual ***** adquirió el derecho de propiedad del inmueble



PODER JUDICIAL

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

identificado como ***** (*****), del ***** (actualmente identificado como *****).

8. Escritura pública número *****, otorgada ante la fe del Notario Público número *****, el *****, que contiene el contrato de compraventa con el que *****, acredita la propiedad del departamento número ***** (*****) del ***** (actualmente identificado como *****).

9. Impresión de los correos electrónicos titulados “Información importante propietarios” y sus anexos, imágenes, archivos y/o documentos adjuntos, enviados por los demandados el día catorce de agosto de dos mil veinte, a los condóminos del *****.

De igual manera a la parte demandada se le admitió, el Informe de Autoridad a cargo de la **Fiscalía General del Estado de Morelos**, mismo que fue recibido el día veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno y que obra glosado a fojas 526 a la 591, en el que el Agente del Ministerio Público adscrita a la Fiscalía Regional Metropolitana hace de conocimiento que la carpeta de investigación SC01/8592/2020 se encuentra radicada en la Fiscalía de Delitos Patrimoniales y Tenencia de la Tierra, que las personas que dieron inicio a la misma fueron *****, *****, *****, *****, *****, ***** y *****, por el delito de Administración Fraudulenta, en contra de ***** y *****, misma que fue resuelta mediante un acuerdo de No Ejercicio por Perdón, la cual se encuentra en revisión pendiente de firma de autorización por su superior jerárquico, carpeta de investigación en la que NO se ha ordenado ninguna medida cautelar en contra de los imputados, ni se ha ordenado alguna orden de aprehensión, ni se encuentra

judicializada, remitiendo copia cotejada de las constancias que obran dentro de la referida carpeta de investigación; probanza a la que se le concede valor probatorio pleno, al acreditarse con el mismo la existencia de la carpeta de investigación señalada, sin embargo, las mismas no es dable concederle valor probatorio a favor de sus oferentes, toda vez que con las mismas no desvirtúan la pretensión de la parte actora.

De igual modo, la parte actora ofertó la **DOCUMENTAL CIENTÍFICA e INSPECCIÓN OCULAR**, sin embargo, en la continuación de la referida audiencia, celebrada el cuatro de octubre del año en curso, se declararon **desiertas** los citados medios de prueba, en virtud de que la oferente no proporcionó los medios necesarios para la reproducción de los mismos, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de treinta y uno de marzo del año señalado.

V. Por cuestión de orden se procederá a resolver todas y cada una de las pretensiones demandadas en el orden peticionado, por lo que en primer término se analiza la pretensión marcada con el numeral **I.** del escrito inicial de demanda, consistente en:

*“I.- La exhibición mediante documentales indubitables de las actas de ***** en donde obre la designación de Administrador (a) del Conjunto en ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO “*****” .”*

Ahora bien, la parte demandada al momento de dar contestación a esta pretensión, precisa que es improcedente la misma e indica que se encuentra a disposición de la parte actora los libros y documentación relacionadas con la entidad asociativa que corresponda, para que disipe todas las dudas y preguntas que tenga,



PODER JUDICIAL

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

indicando que exhibe el acta de asamblea desahogada en el año dos mil diecinueve, en la que se consigna lo solicitado, por lo que realizada una revisión a las documentales que acompañaron a la contestación de demanda, efectivamente obran las actas presentadas correspondientes al nueve de marzo y primero de junio ambas del año señalado, protocolizadas en las Escrituras Públicas número ***** y ***** , otorgadas ante la fe del Notario Público número ***** , Licenciado ***** , en las cuales hizo constar que en la primer acta de asamblea, los condóminos que asistieron a la misma, votaron y aprobaron el cambio de ***** , como Administradora del ***** , estableciendo que para la designación del nuevo administrador (a), la mesa directiva entrevistaría a tres candidatos (acuerdo 11); asimismo, en la segunda asamblea, los asistentes sometieron a votación y aprobaron por unanimidad la contratación de ***** , como administradora profesional del ***** bajo las condiciones, obligaciones y facultades consignadas en el acta (acuerdo 2); documentales con las cuales se ordenó dar vista a la parte actora ***** , a efecto de que realizara las manifestaciones que considerada oportunas, vista que se le notificó el día nueve de octubre de dos mil veinte y que desahogó mediante ocurso **6025**, presentado el quince del mismo mes y año, en la que precisa que en lo respecta a las escrituras públicas números ***** y ***** , las mismas no vienen acompañadas de la convocatoria, actas de asamblea y lista de asistencia, no obstante que de la lectura de la protocolización de los mencionados instrumentos notariales se mencionan que se anexan a dichos instrumentos notariales, por lo que considera que se le deja en estado de indefensión, dado

que no se puede cotejar con la documental que el propio actor ofreció como documental privada, consistente en copia simple del acta de asamblea de *****, misma que le fue remitida por ***** por correo electrónico, además de indicar que de la lectura de la escritura pública se advierte que fue modificada y alterada, ya que en la Asamblea indicada no se acordó la remoción de la Administradora y la designación de un nuevo Administrador (a), sino que indica que fueron elaborados de manera unilateral por la parte demandada; documentales que si bien fueron objetadas por la parte actora, sin embargo, dicha impugnación no reúne los requisitos previstos por el artículo 441 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, además de que realizada una lectura comparativa entre la documental privada exhibida por el actor (copia simple del acta de asamblea de *****) y el testimonio notarial número *****, en lo que respecta a la remoción y designación de administrador del *****, se observa que la transcripción coincide con el contenido de la copia del acta de asamblea; por lo que valoradas las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, escrituras públicas números ***** y *****, de conformidad con lo dispuesto por el numeral **437** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se les concede valor probatorio a favor de la parte demandada, toda vez que se trata de instrumentos otorgados por un depositario de la fe pública, dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades o formalidades prescritas pro la Ley, aunado a que las mismas se encuentra íntimamente relacionadas con la **DOCUMENTAL PRIVADA** que exhibió la parte actora consistente en la copia simple del acta de asamblea de *****; por lo anterior, son suficientes para desvirtuar



PODER JUDICIAL

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

los hechos del actor respecto de la pretensión que se analiza, al señalar que la contratación de la Administradora ***** , se haya realizado sin la aprobación de los condóminos del ***** también conocido como *****; por consiguiente, se **ABSUELVE** a la parte demandada de la pretensión analizada.

VI. En lo que respecta a la pretensión marcada con el número **II.** del escrito de demanda, que a la letra reclama:

*“II. La exhibición mediante documentales indubitables de las actas de Asamblea de la ***** y del ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO “*****” de fechas ***** , en donde obre la designación de la Mesa Directiva, Comité de Vigilancia y Administrador (a).”*

De igual modo, los demandados al momento de dar contestación a esta pretensión en su escrito de contestación, precisan que es improcedente la misma e indica que se encuentra a disposición de la parte actora los libros y documentación relacionadas con la entidad asociativa que corresponda, para que disipe todas las dudas y preguntas que tenga, indicando que exhiben el acta de asamblea desahogada en el **año dos mil diecinueve**, en la que se consigna lo solicitado, por lo que realizada una revisión a las documentales que anexo a su escrito de contestación de demanda, efectivamente exhibió las actas de asambleas llevadas a cabo los días **nueve de marzo y primero de junio ambas del año señalado**, protocolizadas en las instrumentos públicos números ***** y ***** , otorgadas ante la fe del Notario Público número ***** , Licenciado ***** , en las que se hizo constar el acuerdo de los condóminos que asistieron a la misma, en la que votaron y aprobaron el

cambio de la Administradora del ***** y la votación y aprobación por unanimidad de votos de la contratación de ***** , como administradora profesional del ***** bajo las condiciones, obligaciones y facultades consignadas en el acta (acuerdo 2).

Asimismo, en la escritura pública número ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado ***** , en su carácter de Notario Público número ***** , protocolizo el acta de asamblea de ***** , en la que en el inciso “a.” del apartado denominado “6. Asuntos generales”, se acordó el **nombramiento del Comité de Vigilancia y Mesa Directiva para el periodo 2019-2021.**

Documentales Públicas a las que se les concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por el numeral **437** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que se trata de instrumentos otorgados por un depositario de la fe pública, dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley, por lo que se tiene a la demandada dando cumplimiento a la pretensión que se analiza.

En lo que concierne al acta de asamblea de data ***** , el actor exhibió copia simple de una Acta de Asamblea General del ***** conocido también como ***** , de esa fecha y solicitó se requiriera a los demandados copia certificada del citado documento, por lo que, mediante ocurso **9026**, presentado el tres de noviembre del año en curso, los demandados precisaron que dicha documental es legalmente inexistente, toda vez que en la fecha señalada los mismos no convocaron, avalaron o participaron en forma alguna en esa asamblea; por el contrario, indican que el actor sí lo hizo, por tanto, a él corresponde la carga procesal de perfeccionar su medio



PODER JUDICIAL

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

de prueba; ahora bien, realizada una lectura de dicha documental privada, se observa que la Asamblea fue convocada por los propietarios condóminos y en la lista de asistencia que agregan a la misma, aparece el nombre del actor ***** , no así los nombres de los miembros de la Mesa Directiva y el Comité de Vigilancia de la demandada ***** y/o la Administradora del ***** también conocido como “*****”; por otra parte, en el acta referida se nombró como Delegado Especial a la señora ***** , para que acudiera ante el Notario Público de su elección para la protocolización de esa asamblea, razón por la cual los demandados solicitan que sea la parte actora quien exhibiera esta documentales, dado que en ellos no intervinieron en esa Asamblea; **documental privada** que valorada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 445 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, no es dable concederle valor probatorio, toda vez que la misma no reúne los requisitos previstos por el arábigo 437 de la ley invocada, ni se encuentran debidamente perfeccionada, ni reconocida por la parte demandada, toda vez que estos niegan tener en su poder dicha documental al señalar que no intervinieron en esa asamblea, lo que se corrobora con la lectura de la misma, por lo que esta autoridad considera que para obtener la documental referida, debió seguirse lo previsto por el numeral 447 de la legislación procesal civil mencionada, es decir, solicitar se requiriera a la señora ***** la presentación del original solicitado, toda vez que fue ésta la designada como delegada para llevarla a la protocolización notarial correspondiente; por consiguiente, se **ABSUELVE** a la parte demandada de la pretensión analizada.

VII. En lo que respecta a las pretensiones demandadas bajo los numerales III. y VI. del escrito inicial de demanda, el actor solicita lo siguiente:

*“III. La exhibición y entrega del Reglamento del ***** correspondiente a la constitución del Régimen de Propiedad en ***** del ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO “*****” UBICADO EN ***** y en su caso del o de los ejemplares correspondientes a sus adiciones, reformas o modificaciones.”*

*“VI. La exhibición y entrega de las escrituras de la constitución del ***** que data de 1982 correspondiente al Régimen de Propiedad en ***** del ***** TAMBIÉN CONOCIDO COMO “*****”, UBICADO EN ***** , y en su caso del o de los ejemplares correspondientes a sus adiciones, reformas o modificaciones.”*

Los demandados al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, indican que el actor cuenta con dichas documentales, pues se incluyen en los antecedentes y anexos de la escritura pública de propiedad del inmueble sujeto al régimen de propiedad en *****; no obstante lo anterior, los demandados al momento de dar contestación a la demanda, sin perjuicio de lo anterior, exhibieron copia certificada de la escritura pública número ***** , de fecha ***** , relativa a la Fusión de Predios y la Formalización de la Constitución del Régimen de Propiedad en ***** , otorgada ante la fe del Notario Público número ***** , en el que entre otros documentales, obra agregado el Proyecto de Reglamento de Administración y ***** para el Conjunto de los Departamentos ubicado en *****; documental pública la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por el numeral 437 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que se trata



PODER JUDICIAL

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

de instrumento otorgado por un depositario de la fe pública, dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley, por lo que se tiene a la demandada dando cumplimiento a la pretensión que se analiza, en consecuencia, se **ABSUELVE** a la parte demandada de la pretensión referida.

Por cuanto hace a los ejemplares correspondientes a las adiciones, reformas o modificaciones al reglamento del citado ***** , obra agregada en autos escrito de fecha ***** , suscrito por el Licenciado ***** , aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , con residencia en ***** , en el que hace constar que compareció ante él, la señora ***** , a efecto de integrar el expediente correspondiente a la protocolización de un acta de Asamblea General Ordinaria de ***** del ***** Horizontal denominado “*****”, celebrado con fecha quince de agosto del año dos mil veinte, por virtud del cual entre otros acuerdos, se formaliza la modificación y reforma del reglamento interno del mencionado *****; asimismo, obra a fojas ***** , copia certificada del testimonio notarial número ***** , de data ***** , otorgado ante el citado fedatario público, que contiene la **REFORMA DEL REGLAMENTO** del ***** demandado, resultante de la protocolización de la asamblea de quince de agosto del mismo año; documental pública la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por el numeral **437** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que se trata de instrumento otorgado por un depositario de la fe pública, dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades o

formalidades prescritas por la Ley; consecuentemente, se **ABSUELVE** a la parte demandada de las pretensiones examinadas.

VIII. En lo concerniente a la pretensión demandada en el numeral **IV.**, del escrito inicial de demanda, el cual es del tenor siguiente:

*“IV. La exhibición mediante documentales indubitables de las actas de las asambleas de condóminos en donde obre la designación de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** mencionado en las prestaciones anteriores.”*

Al dar contestación a esta pretensión, los demandados indicaron que es improcedente y que en caso de que el actor tenga alguna inquietud sobre el estado que guarda la administración y/o vigilancia de las personas jurídicas demandadas, puede imponerse de los libros y documentación relacionada con la entidad asociativa que corresponda y así disipar todas las dudas y preguntas que tenga, para lo cual anexo copia certificada de las actas de asambleas celebradas en el año dos mil diecinueve y dos mil veinte, en donde se consignan las cuotas de mantenimiento aprobadas por los condóminos del ***** también denominado *****; documental pública que fue valorada en párrafos que anteceden y con las cuales se **ABSUELVE** a la parte demandada de las pretensión estudiada.

IX. Por otra parte, en la pretensión marcada con el arábigo **V.** del escrito inicial de demanda, la parte actora reclama lo siguiente:



PODER JUDICIAL

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

*“V. La exhibición mediante documentales indubitables de las actas de las asambleas de condóminos en donde obre la sanción por mora o falta de pago de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** mencionado en las prestaciones anteriores.”*

Al respecto, los demandados indican que es improcedente la pretensión reclamada y que la consecuencia inicial del incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento no proviene de una resolución de Asamblea, sino del reglamento otorgado en la propia constitución del régimen, y a efecto de acreditar lo anterior, precisa que en la copia certificada del acta constitutiva del ***** , que obra en la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Notario Público número ***** , consta el Reglamento del citado ***** , en el que en su artículo cuadragésimo establece la pena convencional en caso de demora del pago de las cuotas a las que se encuentra obligados los condóminos; **documental pública** que se encuentra valorada en párrafos que antecedentes y que favorece a su oferente y con la que se tiene a los demandados dando cumplimiento a la pretensión que se analiza, por lo que se les **ABSUELVE** de la pretensión señalada.

X. En lo concerniente a las pretensiones marcadas con los arábigos **VII, IX, X, XI, XII y XIII** del escrito inicial de demanda, los que a la letra indican:

*VII. La exhibición de los estados de cuenta bancarios que sirven para el depósito y administración de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondiente a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** TAMBIÉN CONOCIDO*

COMO “*****”, UBICADO EN ***** y sus modificaciones, desde la constitución del régimen de propiedad en ***** a la fecha.

IX. La exhibición documental de rendición de cuentas de manera contable y pormenorizada recibidas de las administraciones anteriores y de los que hayan fungido como administrador (a) del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

X. La exhibición documental de rendición de cuentas de manera contable y pormenorizada correspondiente a los periodos anuales en que haya fungido como Administrador (a) del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

XI. La exhibición documental contable del estado de cuenta que guarda el pago o no de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota del inmueble ***** del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

XII. La exhibición documental de las facturas o recibos legalmente requisitados de los emolumentos o percepciones recibidas por la administración del ***** mencionado.

XIII. La especificación y acreditación de los servicios prestados y otorgados correspondientes a la parte alícuota del inmueble ***** del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.

Al respecto, los demandados señalan que en cuanto a las pretensiones números **VII, IX, X y XII** del escrito inicial de demanda, de conformidad con la fracción X del artículo 27 de la Ley, los condóminos tienen un plazo de cinco días para formular observaciones u objeciones al estado de administración mensual, y si no lo hicieren en ese término, la ley expresamente presume su aceptación, por lo que ante la omisión del actor de pronunciarse al respecto, debe considerarse que aprobó las cuentas de administración del ***** en el año dos mil diecinueve y dos mil veinte, conforme a la fracción III del artículo 31 de la Ley, y especifica que tales “*aprobaciones*” constan en las actas que se agregaron al escrito de contestación de



PODER JUDICIAL

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

demanda, además de exhibir el estado de cuenta correspondiente al mes de agosto del año dos mil veinte; documentales con las cuales se ordenó dar vista a la parte actora ***** , a efecto de que realizara las manifestaciones que considerada oportunas, vista que desahogó mediante ocurso **6025**, presentado el quince de octubre de dos mil veinte, con el cual objeta dichas documentales, indicando que en lo que respecta al estado de cuenta presentado, el mismo fue elaborado de manera unilateral por la demandada, sin que exista aprobación y el visto bueno de la Asamblea, ni los ingresos y egresos del pago de cuotas de mantenimiento, no obstante de que la demandada y los propios condóminos tienen pleno conocimiento que existe una cuenta bancaria en la cual se lleva a cabo el control de ingresos y egresos del ***** en una cuenta que se encuentra en la ***** , por lo que solicitó se le requiera a la parte demandada que exhibiera los estados de cuenta bancarios del mes de **enero del dos mil diecinueve al mes de septiembre de dos mil veinte**, ya que son documentos que no pueden ser objetos de manipulación o alteración como sucede con los supuestos estados de cuenta elaborados de manera unilateral, por lo que objeta en todas y cada una de sus partes el supuesto estado de cuenta donde consta que supuestamente se adeudan **\$643,403.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de cuotas de mantenimiento toda vez que la misma no reúne los requisitos legales para otorgarle validez dado que fueron laborados de manera unilateral.

Ahora bien, analizadas las manifestaciones vertidas por ambas partes, se advierte que efectivamente los demandados exhibieron un estado de cuenta

correspondiente al mes de agosto de dos mil veinte del citado *****, empero, el mismo no cumple con los requisitos que prevé la fracción X del artículo 27 de la Ley Sobre el Régimen del *****, además de no exhibir la constancia de recepción del actor o de persona alguna autorizado por el mismo para tal fin, estado de cuenta que debería contener por lo menos lo siguiente:

- a) Relación de los gastos efectuados durante el mes anterior;*
- b) Relación de ingresos del mes anterior con expresión de su origen, así como de los recursos existentes; y*
- c) Relación de condóminos, con expresión de las cuotas pagadas y de las pendientes de pago.*

Por otra parte, no pasa inadvertido que la parte demandada indica que los condóminos tienen un plazo de cinco días contados a partir de la entrega del estado de cuenta respectivo, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinente, por lo que transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con el mismo, ante tales circunstancias, considera que ante la omisión del actor de realizar manifestación alguna relacionada con los estados de cuenta; por tanto, se le debe de tener por conforme con los mismos y para acreditar dichas afirmaciones exhibió la impresión del correo electrónico que envió a los condóminos, con los que pretende acreditar que el actor tuvo conocimiento de los estado de cuenta del mes de agosto de dos mil veinte y los gastos efectuados, los recursos existentes y la relación de condóminos, con expresión de las cuotas pagadas; sin embargo, no existe constancia alguna con la que la Administración del *****, acredite que el actor *****



PODER JUDICIAL

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

o persona alguna autorizado por éste, recibiera los estados de cuenta bancarios correspondientes al periodo comprendido del mes de enero del dos mil diecinueve al mes de septiembre de dos mil veinte; lo anterior, se encuentra concatenado con la confesión realizada por el actor *********, durante el desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a su cargo y ofertada por la parte demandada quien a las posiciones marcadas con los números 14 y 15 del pliego exhibido para el desahogo de dicha probanza en la Audiencia de Pruebas y Alegatos desahogada el cinco de julio de dos mil veintiuno, contestó afirmativamente que el correo electrónico ********* le pertenece y negó que en dicho correo haya recibido los estados mensuales que le corresponden al ********* del *********, lo que se corrobora con la impresiones de los correos electrónicos que exhibió la parte demandada, en donde no se observa que se haya remitido a la parte actora; probanzas que valoradas conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, atendiendo además a las reglas que para esta prueba la ley ordena, es dable concederles pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos **414, 415, 417 y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos y las mismas surten eficacia probatoria a favor de la parte actora.

Ante tales consideraciones, valorado el estado de cuenta exhibido por los demandados correspondiente al mes de agosto de dos mil veinte, el cual carece incluso de firma de la persona responsable de su elaboración y revisión, de conformidad con lo dispuesto por el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es insuficientes para desvirtuar los hechos del actor respecto de esta pretensión que se analiza, referente

a que no se le han proporcionado los estados de cuenta del ***** también conocido como ***** , aunado a lo anterior, se aclara que la pretensión del actor es la exhibición de los **estados de cuenta bancarios** que sirven para el depósito y administración de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondiente a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** también conocido como “***** , es decir, la documental que expide la institución bancaria en donde se depositan las cuotas que aportan los condóminos y no a los estados de cuenta de ingresos y egresos que todo administrador de ***** debe reportar a los asociados; consecuentemente, se **CONDENA** a la ***** y al ***** también denominado ***** , a la presentación de los **ESTADOS DE CUENTA BANCARIOS** en los que se realizan los depósitos y administración de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondiente a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** , en el entendido de que la exhibición de la documental deberá ser por el periodo comprendido de **enero del dos mil diecinueve a la fecha de la presentación de la demanda que dio inicio al presente juicio**; concediéndole un plazo de **VEINTE DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa

Por cuanto a las prestaciones marcadas con los números **XI** y **XIII**, los demandados refieren que la misma es improcedente, pues el demandado tiene conocimiento del número de meses de cuotas ordinarias que adeuda, no obstante lo anterior, exhibe una relación preliminar de su



PODER JUDICIAL

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

adeudo –sin agregar intereses moratorios- y que será modificada en el Estado de liquidación de adeudos que fundamentaran la acción ejecutiva civil que en su oportunidad hagan valer en contra del actor, así mismo, que el artículo trigésimo cuarto del Reglamento del ***** involucrado en la presente controversia, especifica cuáles son las cargas comunes de los condóminos, por lo que no es posible que el actor solicite se le especifique y acredite cuales son los servicios prestados u otorgados al inmueble señalado; atento a lo anterior y analizadas las manifestaciones vertidas por ambas partes, se advierte que efectivamente los demandados exhibieron un estado de cuenta correspondiente al mes de agosto de dos mil veinte del citado ***** , pero como se ha señalado con antelación, el mismo no cumple con los requisitos que prevé la fracción X del artículo 27 de la Ley Sobre el Régimen del ***** , el cual carece incluso de firma de la persona responsable de su elaboración y revisión, documento que de conformidad con lo dispuesto por el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, no es suficientes para desvirtuar los hechos del actor respecto de esta pretensión que se analiza, referente a que no se le han proporcionado los estados de cuenta de pago o no pago de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota del inmueble identificado como ***** del ***** también conocido como *****; consecuentemente, se **CONDENA** a la ***** y al ***** también denominado ***** , a la presentación de los **ESTADOS DE CUENTA** emitido por la Administración del ***** , en los que se especifique el pago o no de la cuotas en

concepto de mantenimiento de las áreas comunes del ***** referido, así como los servicios prestados y otorgados correspondientes a la parte alícuota del ***** , en el entendido de que la exhibición de la documental deberá ser por el periodo comprendido de **enero de dos mil diecinueve a la fecha de la presentación de la demanda que dio inicio al presente juicio**; concediéndole un plazo de **VEINTE DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa; lo anterior de conformidad con los artículos 2138 y 2144 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, establecen:

ARTICULO 2138.- DERECHO DE LOS SOCIOS A REVISAR LA ADMINISTRACIÓN. *El nombramiento de los socios administradores no priva a los demás socios del derecho de examinar el estado de los negocios sociales y de exigir a este fin la presentación de libros, documentos y papeles, con el objeto de que puedan hacerse las reclamaciones que estimen convenientes. No es válida la renuncia del derecho consignado en este artículo.*

ARTICULO 2144.- RENDICIÓN DE CUENTAS DE LOS ADMINISTRADORES. *El socio o los socios administradores están obligados a rendir cuentas siempre que lo pida la mayoría de los socios, aun cuando no sea la época fijada en el contrato de sociedad.*

Sirve de apoyo el criterio emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, con número de registro 182,108, correspondiente a la Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIX, Febrero de 2004, Tesis I.4o.C.64 C, página 1125, que a la letra reza:



PODER JUDICIAL

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

“RENDICIÓN DE CUENTAS. SU NATURALEZA. La rendición de cuentas entraña una obligación de hacer, ya que no consiste simplemente en pagar una suma de dinero a la parte que tiene derecho a recibirla, sino en elaborar un estado detallado de la gestión realizada, consistente en una exposición ordenada de los ingresos y egresos, con sus comprobantes respectivos. Tal obligación resulta de un principio de razón natural, pues únicamente quien tiene derecho exclusivo respecto de un bien puede usarlo sin rendir cuentas a nadie de su conducta. Empero, quien no se halle en tal situación y administre bienes total o parcialmente ajenos, debe rendir cuenta de ello. Cuando el obligado a rendir cuentas no lo haga espontáneamente y se requiera la intervención judicial, el procedimiento puede dividirse en dos etapas: la primera, relativa a la comprobación de la obligación de rendir cuentas; y, la segunda, consistente en el trámite de rendición en sí. La comprobación de la obligación de rendir cuentas supone el reconocimiento de la obligación o, en su defecto, una sentencia que condena a rendirlas, extremo que encuentra fundamento en el segundo párrafo del artículo 520 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Amparo en revisión 3044/2003. Bancomer, S.A., hoy BBVA, Bancomer, S.A. 26 de agosto de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Secretaria: Leticia Araceli López Espíndola

Así como la tesis emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente al a Quinta Época, registrada bajo el número 349243, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXXXIII, Página: 2951, que es del tenor siguiente:

“SOCIEDADES, RENDICIÓN DE CUENTAS POR LOS ADMINISTRADORES DE LAS (LEGISLACIÓN DE COAHUILA). El hecho de condenar al socio administrador a rendir cuentas de su administración, por haberlo pedido así uno de los socios, no puede considerarse violatorio del artículo 2611 del Código Civil del Estado de Coahuila, que establece que el administrador está obligado a rendir cuentas cuando lo pida la mayoría de los socios, si en la escritura constitutiva de la sociedad expresamente se pactó que el socio administrador estaría obligado a rendir cuentas cuando cualquiera de los socios lo solicitare.

Amparo civil directo 2237/42. Ortueta Clemente. 21 de febrero de 1945. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Vicente Santos Guajardo. La publicación no menciona el nombre del ponente.

De igual modo, la Tesis Aislada en materia Civil, de la Novena Época, con Registro 168805, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Tesis I.4o.C.156 C, Página 1406, cuya literalidad es la siguiente:

“RENDICIÓN DE CUENTAS. EL CUENTADANTE DEBE ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN QUE LA JUSTIFIQUE O DEMOSTRAR SU ENTREGA PREVIA.

La interpretación sistemática de diversos preceptos sobre el deber de rendir cuentas, establecidos para diversos sujetos en el derecho mexicano, como el Código Civil, respecto del tutor (590 y 592), el albacea (1076, fracción IV, 1722, 1725 y 1727), el mandatario (2569, 2570 y 2598), el administrador o interventor de bienes embargados (557 y 558 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), o administradores de sociedades mercantiles (artículos 172, inciso a), 177 y 181, fracción I, de la Ley General de Sociedades Mercantiles), con apoyo en la doctrina especializada, permite apreciar que el proceso de rendir informes o cuentas, por quien tiene a su cargo los intereses o bienes de otro, se traduce en la relación de los actos llevados a cabo, en el ámbito de las facultades concedidas, de lo recibido y de lo que entrega, con su correspondiente justificación. Y a su vez, quien recibe las cuentas o informes hace la revisión o escrutinio de lo informado o rendido, para su aprobación o desaprobación. Con motivo del recibo de la rendición de informes o cuentas puede haber litigio entre quien lo da y quien lo recibe, caso en el cual se hace necesaria la presentación de pruebas que justifiquen las respectivas posiciones, y que el Juez las valore conforme a sus atribuciones. La justificación puede ser hecha por diversos medios, los cuales, por regla general, se presume que se encuentran en poder del cuentadante, porque se parte de la base de que éste llevó las cuentas de su gestión, y conserva los comprobantes de sus actos, así como el libro donde registró los movimientos. Cuando la rendición se hace ante el Juez en un procedimiento litigioso, pueden considerarse las



PODER JUDICIAL

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

pruebas allegadas por ambas partes, y valorarlas conforme a las reglas generales, para establecer si se justifican o no las cuentas o informes rendidos. Esto admite como excepción el hecho de no contar con los elementos o documentos, cuando se demuestre haberlos entregado al interesado, o que éste los hubiere requerido.”

Amparo directo 563/2007. Total Monitor, S.A. de C.V. 13 de septiembre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Amparo directo 51/2008. Patricia Núñez Arriaga. 13 de marzo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: María del Carmen Amaya Alcántara.

XI. Por cuanto a la pretensión marcada con el número **VIII** del escrito inicial de demanda, el cual a la letra indica:

*“VIII. La exhibición de los convenios celebrados por la administración del ***** con uno o varios de los Condóminos relativos a la exención, quita o reducción de adeudos en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el ***** mencionado en las prestaciones anteriores.”*

Al respecto los demandados refieren que es improcedente esta pretensión, dado que la Administración no tiene facultades para celebrar los convenios que reclama y que solo lo Asamblea de Condóminos puede pronunciarse en los tema que conciernen a las finanzas del ***** , ejemplificando lo anterior, con el acuerdo tomado en el inciso “d.” denominado “**cobro de pena convencional a morosos**” en la Asamblea llevada a cabo el ***** , que consta en la escritura pública número ***** , en la que los asistentes tomaron diversos acuerdos relativos a las penas convencionales por

adeudos; ahora bien, atento a lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, por lo que 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, por lo que en el caso de esta pretensión, la parte actora a fin acreditar la procedencia de su acción ofreció como medios de prueba entre otros, la **CONFESIONAL** a cargo de la *****; la cual se desahogó por conducto de la Presidenta del Comité de Vigilancia, para el periodo correspondiente del dos mil veintiuno al dos mil veintitrés, la señora ***** , personalidad que acreditó en términos de la copia certificada de la Escritura Pública ***** (*****), volumen ***** (*****), página ***** , (*****), de data ***** , otorgada ante la fe del Notario Público número ***** , Licenciado ***** , en el que consta el nombramiento de los integrantes del Comité de Vigilancia y el nombramiento del Administrador del ***** Horizontal denominado “*****”; probanza que valorada conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, atendiendo además a las reglas que para esta prueba la ley ordena, de conformidad con lo previsto por los artículos **414, 415, 417, 418, 419, 420, 421 y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, no le surte eficacia probatoria alguna a su oferente, ya que del análisis de tales posiciones la absolvente niega las afirmaciones vertidas en las posiciones formuladas por el actor ***** , por lo que no aportan beneficio al actor, dado que no le sirven para justificar los hechos en las que sustenta su demanda y en el caso concreto, justificar la



PODER JUDICIAL

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

pretensión que ahora se analiza, respecto de la existencia de convenios celebrados por la Administración del ***** con uno o varios de los Condóminos relativos a la exención, quita o reducción de adeudos en concepto de mantenimiento de áreas comunes; por lo que al no existir mayores datos que permitan suponer que existen dichos acuerdos, se **ABSUELVE** a los demandados ***** y al ***** también denominado ***** , de la presentación de los convenio indicados.

XII. Por otra parte, en lo que se refiere a las pretensiones **XIV. y XV.** del escrito inicial de demanda, el actor solicitó de este Órgano Jurisdiccional:

XIV.** La exención de pago de intereses no contemplados legales por ausencia o mora en el pago de cuota de mantenimiento de áreas comunes correspondientes a la parte alícuota del inmueble ** del ***** mencionado en las prestaciones anteriores, ante la falta de facultades para cobrar y exigir su pago.*

XV.** La prescripción de la obligación pago de cuotas de mantenimiento y accesorios correspondientes a la parte alícuota del inmueble ** del ***** mencionado en las prestaciones anteriores.*

Pretensiones que solicita la parte demandada sean declaradas improcedentes en razón de que la acción de exención de pago de accesorios provocados por mora y la prescripción de la obligación de pago de cuotas de mantenimiento y accesorios correspondientes a la parte alícuota del inmueble ***** del ***** señalado, es incompatible con la acción de rendición de cuentas que el actor en lo principal reclama en la vía sumaria civil, amén de lo anterior, indican que no ha transcurrido el plazo para

que opere en favor del actor, la prescripción negativa de obligaciones.

Cabe precisar, que la prescripción liberatoria que pretende la parte actora, respecto de las cuotas de mantenimiento y accesorios correspondientes a la parte alícuota del inmueble ***** del ***** mencionado, es improcedente toda vez que las cuotas son pagos fijados por la asamblea general de un ***** para sufragar las necesidades de mantenimiento del ***** , las cuales tienen la calidad de prestaciones periódicas a que se refiere la fracción II del artículo 1248 del Código Civil para el Estado de Morelos, toda vez que sobre éstas, no se actualiza la prescripción negativa; puesto que una prestación periódica es la obligación que el deudor – condómino y/o ocupante del bien– tiene que cumplir cada determinado tiempo, hasta en tanto exista el régimen de propiedad en ***** , es decir, esta obligación no se extingue mientras aquél exista y, por tanto, no opera la prescripción negativa de ésta, lo anterior, se sustenta en lo previsto por la fracción V del artículo 1250 del Código Civil vigente en la entidad, la cual precisa:

“ARTICULO 1250.- LA PRESCRIPCIÓN COMIENZA Y CORRE CONTRA TODA PERSONA Y CASOS DE EXCEPCIÓN. La prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvo las siguientes excepciones en que la prescripción no puede comenzar ni correr:

...V.- Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;...”

Sirviendo de apoyo a lo anterior, la tesis en materia Civil, con número de registro 2007193, correspondiente a la Décima Época, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito, consultable en la



PODER JUDICIAL

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

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 9, Agosto de 2014, Tomo III, tesis III.4o.C.24 C (10a.), página 1906, que en su rubro y texto establece:

“PRESCRIPCIÓN EN EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO. ES SUSCEPTIBLE DE ACTUALIZARSE RESPECTO DE LAS CUOTAS U OTROS CONCEPTOS DERIVADOS DE ÉSTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). *La fracción V del artículo 1745 del Código Civil del Estado de Jalisco* dispone que la prescripción no puede comenzar ni correr entre copropietarios o coposeedores "respecto del bien común", mientras que en el diverso artículo **1007** se enumera lo que debe considerarse como bienes comunes, pero no contempla las cuotas establecidas para sufragar los gastos de administración, mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, o para construir y conservar fondos de reserva, entre otras. Así pues, dichas contribuciones no pueden considerarse imprescriptibles en atención a su naturaleza, pues es evidente que se trata de obligaciones personales de los condóminos que, si bien derivan del régimen de propiedad de que se trata, no forman parte de la mancomunidad.”

Amparo directo 861/2013. Condominio Internacional. 20 de febrero de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando A. Casasola Mendoza. Secretario: Juan Francisco Enríquez Domínguez.

Esta tesis se publicó el viernes 15 de agosto de 2014 a las 09:42 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

De igual modo, resulta aplicable lo sustentado por el Octavo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, en la tesis I.8o.C.85 C (10a.), con número de registro digital 2023027, correspondiente a la Décima Época, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 85, Abril de 2021, Tomo III, página 2223, que es del tenor siguiente:

“CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y DE MANTENIMIENTO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, ES

IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO A EXIGIRLAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, AHORA CIUDAD DE MÉXICO). El artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, establece que las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. El análisis de esta norma lleva a concluir que el derecho a exigir el pago de las cuotas en cuestión es imprescriptible, pues si no están sujetas a compensación, como sería el caso de que el condómino tuviese la calidad de acreedor del condominio, ni tampoco pueden oponerse excepciones personales contra la acción de pago y, más aún, si no es admisible "ningún otro supuesto que pueda excusar su pago", tiene entonces que entenderse que no opera la prescripción negativa, porque lo contrario traería como resultado evitar el pago. Lo anterior es congruente con la exposición de motivos de la ley, que precisamente persigue "fomentar una cultura de pago de las cuotas de mantenimiento". Por ello, es irrelevante que la citada disposición no establezca literalmente que el derecho de exigir las cuotas sea imprescriptible, al ser suficientemente claros su texto y su propósito. Lo contrario se traduciría en fraude a la ley, pues se haría derivar su no aplicación en la hipótesis de prescripción negativa, de la simple ausencia de mención literal de esta figura, pese a ser evidente la intención."

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

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

XII. Finalmente, en lo concerniente a la pretensión **XVI.** del escrito inicial de demanda, relativa al pago de **GASTOS Y COSTAS** que se generen con motivo del presente juicio, se absuelve a la parte demandado al pago de las mismas, por lo que ambas partes deberán hacerse cargo de las erogaciones realizadas por estos conceptos.



PODER JUDICIAL

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

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 102, 105, 106 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse y así sé:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, conforme a lo expuesto en el considerando primero de ésta resolución; de igual modo, es procedente la vía en la que hace valer el presente juicio.

SEGUNDO.- El actor ***** , en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de la *de cujus* ***** también conocida como ***** y/o ***** y del finado ***** también conocido como ***** , no acreditó la acción que ejercitó en contra de ***** **Y ***** TAMBIÉN CONOCIDA COMO “*****”**; respecto de las pretensiones marcadas con los numerales **I, II, II, IV, V, VI, VIII, XIV, XV y XVI** del escrito inicial de demanda, por tanto se **ABSUELVE** a la parte demandada del cumplimiento de las mismas, por las razones expuestas en cuerpo de la presente resolución,

TERCERO.- El actor ***** , en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de la *de cujus* ***** también conocida como ***** y/o ***** y del finado ***** también conocido como ***** , si acreditó la acción que ejercitó en contra de ***** y ***** también conocida como “*****”; respecto de las pretensiones marcadas con los números **VII, IX, X, XI, XII, y XIII**, por tanto se **CONDENA** a la parte

demandada al cumplimiento de las mismas, en términos del cuerpo del presente fallo, consecuentemente:

CUARTO.- Se **CONDENA** a la ***** y al ***** también denominado *****, a la presentación de los **ESTADOS DE CUENTA BANCARIOS** en los que se realizan los depósitos y administración de cuotas en concepto de mantenimiento de áreas comunes correspondiente a la parte alícuota de cada una de las unidades que conforman el *****, en el entendido de que la exhibición de la documental deberá ser por el periodo comprendido de **enero del dos mil diecinueve a la fecha de la presentación de la demanda que dio inicio al presente juicio**; concediéndole un plazo de **VEINTE DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Se **CONDENA** a la ***** y al ***** también denominado *****, a la presentación de los **ESTADOS DE CUENTA** emitida por la Administración del *****, en los que se especifique el pago o no de las cuotas en concepto de mantenimiento de las áreas comunes del ***** referido, así como los servicios prestados y otorgados correspondientes a la parte alícuota del *****, en el entendido de que la exhibición de la documental deberá ser por el periodo comprendido de **enero del dos mil diecinueve a la fecha de la presentación de la demanda que dio inicio al presente juicio**; concediéndole un plazo de **VEINTE DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa



PODER JUDICIAL

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, definitivamente lo resolvió y firma, el Ciudadano Juez Tercero Civil del Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, quien autoriza y da fe.