



PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, a veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente **194/2021-2** del juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por la *********, representada por ********* en su carácter de presidente de la asociación contra *********, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, y,

R E S U L T A N D O

1. Mediante escrito inicial de demanda presentado ante este Juzgado, el **dieciséis de abril de dos mil veintiuno**, compareció, ********* en su carácter de **PRESIDENTE DE LA ******* demandando de ********* las siguientes:

P R E T E N S I O N E S

"A).- El pago de la cantidad de \$27,815.00 (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS 00/100 M.N) por concepto de CUOTAS DE MANTENIMIENTO, así como de cuota anual adeudadas por la ahora demandada a partir del año 2011, al año 2020 respecto del inmueble ubicado en *********, Morelos código postal 62730 más el pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando hasta que se realice el pago total de las prestaciones reclamadas en el presente juicio.

Incumplimiento de pago en términos de lo establecido en el artículo 1518 párrafo segundo del Código Civil del Estado de Morelos, intereses legales, los cuales habrán de liquidarse o computarse a partir de la fecha en la cual debieron realizarse los pagos de las cuotas de mantenimiento y cuotas extraordinarias adeudadas sobre el inmueble ubicado en *********, Morelos código postal 62730 y hasta

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

que se haga el pago total a esta parte de lo que reclamo, importe que será liquidado en ejecución de sentencia.

C) El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio."

Asimismo, señalo los hechos sobre los que funda sus pretensiones agregando las documentales necesarias con las que fundo su acción.

2. Por auto de **treinta de abril de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda, ordenándose emplazar a ***** a juicio ordinario civil para que en el término de **diez días** manifestara lo que a su derecho correspondiera, se ordenó hacer del conocimiento a las partes que este Tribunal cuenta con el Centro Morelense de Mecanismos alternativos para la Solución de Controversias (CEMMASC), a fin de que mediante el proceso de mediación logran un convenio.

3.- En fecha **ocho de mayo de dos mil veintiuno**, el actuario adscrito a este juzgado, acudió al domicilio de ***** entendió la diligencia de emplazamiento directamente con la demandada, aun y cuando no se identificó y no quiso firmar el emplazamiento, pero ante la fe del actuario hizo constar que entendió la diligencia directamente con la buscada, quien al no identificarse procedió a señalar media filiación, quedando debidamente emplazada a juicio con las copias de traslado de los documentos en los que fundo su acción el promovente.

4. El **diecisiete de mayo del dos mil veintiuno**, ***** dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo defensas y excepciones, las cuales se le dijo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

serian resueltas al momento de resolver el presente; contestación que se tuvo por admitida ordenándose dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

5. En fecha **seis de septiembre del dos mil veintiuno tuvo verificativo** la audiencia de pruebas y alegatos, desahogándose la confesional y la declaración de parte ofrecida por el actor y a cargo de la demandada, la prueba testimonial a cargo de *****y *****. Por parte de la demandada se desahogaron las siguientes pruebas: La confesional y declaración de parte a cargo del accionante en su carácter de presidente de la moral ***** Las testimoniales de ***** Y ***** , ofrecidos por la parte demandada.

6. Con fecha **once de octubre el dos mil veintiuno** se verificó la audiencia de alegatos, a la que comparecen las partes y formularon sus respectivos alegatos, citándose para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

I.- COMPETENCIA.- Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es correcta, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 18, 21, 23 29,30, 31, y 34 fracción I, II 1034 y demás relativos del Código Procesal Civil en vigor. 75 fracción I de

a Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos y la vía elegida es la procedente de conformidad con los artículos 302 y 604 fracción VII del ordenamiento adjetivo antes invocado.

Lo anterior en razón de que la competencia, se entiende como la idoneidad atribuida a un órgano de autoridad para conocer o llevar a cabo determinados actos jurídicos, la cual se determina por la materia, cuantía, grado y territorio; respecto a la materia éste juzgado es competente para conocer del presente asunto, en razón de la naturaleza jurídica del conflicto que se somete pues al tratarse de un asunto civil, la vía correcta es el juicio ordinario, por cuanto al territorio es el ámbito espacial que atañe a la Tercera Demarcación Territorial del Estado, con sede en esta ciudad de Cautla, Morelos; en cuya esfera de acción pueden producirse los actos y sus respectivos efectos jurídicos; respecto de la cuantía debe entenderse que este juzgado es competente por virtud del monto de las prestaciones reclamadas; por grado, atendiendo al lugar que ocupa este juzgado en el orden jerárquico de la administración de justicia, resulta competente para conocer de la controversia planteada. Por tal virtud es indudable que este juzgado se encuentra dentro del ámbito de competencia establecido por las disposiciones legales antes señaladas para conocer y resolver el presente juicio.

Asimismo al obrar contestación de demanda signada por ***** , respecto a las prestaciones que le son reclamadas por asociación civil denominada *****; se infiere la sumisión expresa de las partes en términos de los artículos 24 y 25 del ordenamiento legal antes citado, al sujetarse a la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

competencia de los Tribunales de ésta Ciudad, así como al monto pecuniario, que se encuentra fijado por el artículo 75 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial para que este Juzgado conozca del mismo; luego entonces, la vía elegida es la correcta.

II.- LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES. En este apartado corresponde entrar al estudio de la legitimación de las partes contendientes en términos de lo previsto por el artículo 179 del Código Procesal civil vigente en esta entidad federativa, el cual literalmente dispone lo siguiente:

"Artículo 179. Solo pueden iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario."

Estudio oficioso que se realiza en base al artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor que establece entre otras cosas:

"Artículo 191.-Habrá legitimación de parte cuando la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio, en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley..."

- En relación a dicho tópico, es menester tener presente que el concepto de legitimación, en sentido amplio, abarca tanto la titularidad del derecho debatido en juicio, legitimación en la causa, como la posibilidad de actuar en juicio en nombre propio o por cuenta de otro, legitimación

en el proceso o personería; tratándose de aspectos distintos, pues mientras la legitimación activa en el proceso es un requisito para la procedencia del juicio y, por tanto, un presupuesto procesal al ser una condición para el desarrollo y culminación válida del juicio, la legitimación activa en la causa se traduce en una condición para que se pronuncie una sentencia de fondo favorable a los intereses del actor y, por tanto, un presupuesto de la acción, en consecuencia, se trata de cuestiones distintas cuyo análisis es diferente.

En el caso, la legitimación activa de la parte actora se encuentra acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número dos mil setecientos setenta y cinco de fecha veintiséis de octubre de dos mil trece pasada ante la fe del licenciado Marcelino Fernández Urquiza entonces titular de la Notaría Pública número dos de la Novena Demarcación en el Estado de Morelos, cuyo testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, bajo el número de folio electrónico de personas morales, se constituyó la asociación civil denominada ***** con domicilio en *****, código postal 62730 con una duración indefinida, la cual avala la creación de un Consejo de Directores de ***** y aparece como Presidente *****, que de acuerdo a sus estatutos tiene por objeto entre otras cosas, velar por la prestación a los habitantes del conjunto en *****" de los servicios de agua potable, mantenimiento, conservación, operación y construcción de la red de drenaje y alcantarillado, alumbrado público y recolección de basura, bacheo, vigilancia y demás servicios, públicos y privados, autorizados por la autoridad competente o por la asamblea de asociados; asociación que de acuerdo a su artículo tercero tiene una duración indefinida.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Documento con el que se acredita la **legitimación activa** que tiene la parte actora a través del accionante ***** para poner en movimiento este órgano jurisdiccional de conformidad con lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, luego entonces es de otorgarle valor jurídico probatorio pleno de conformidad con lo previsto en el artículo 490 y 491 de la Ley en comento, en razón de la propia naturaleza de dicha documental, y **además en razón de no haber sido impugnada en cuanto a su valor y alcance legal.**

En cuanto a la **legitimación pasiva** de la demandada la misma se tiene por acreditada con la contestación que dio a la demanda entablada en su contra, en el cual hizo valer las defensas y excepciones que estimó pertinentes. En consecuencia, al haber comparecido a juicio, mediante escrito de contestación, oponiendo defensas y excepciones, crea presunción en términos de lo que dispone el artículo 493 del Código Procesal Civil vigente en estado, para tener por acreditada que ***** resulta la persona contra la cual se ejercita la pretensión hecha valer por la parte actora, de conformidad

Es por ello que a consideración del que resuelve, la legitimación procesal activa y pasiva examinada se encuentra debidamente acreditada.

Ilustra lo aquí disertado la Jurisprudencia emitida por el máximo Tribunal del epígrafe y rubro siguientes:

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

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

III. ANÁLISIS INCIDENTE DE TACHAS OPUESTO POR LA PARTE DEMANDADA. Y ACTORA. En atención a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos. Previo a su examen es menester señalar que el artículo 489 del código adjetivo de la materia en su texto establece:

ARTICULO 489.- Incidente de tachas a la credibilidad del testimonio. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva.

En esa tesitura, se considera que el incidente planteado por el licenciado ***** en su calidad de abogado patrono de la parte demandada, respecto a la testigo OFRECIDA POR LA PARTE ACCIONANTE ***** y



PODER JUDICIAL

desahogada en audiencia de fecha seis de septiembre del dos mil veintiuno es **improcedente** por lo siguiente:

Manifestó el incidentista "...el ateste carece de credibilidad y es un testigo de oídas, toda vez que como se desprende de su declaración en sus respuestas a la once, quince y veinte, todo lo sabe a través de lo que informan su presentante como Presidente de la Asamblea de la Asociación civil ***** por lo cual es un testigo de oídas además de que miento ya que en sus generales manifiesta que ella no pertenece a ninguna asociación con su presentante, además de que dicho testigo tiene un beneficio personal ya que manifiesta en la razón de su dicho que al no para cuotas se baja la plusvalía de su casa, por lo cual no es un testigo idóneo ..."

Es importante considerar que las tachas se refieren a **circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad**, y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata. y del estudio que se hace a los motivos de tachas expuestos, se desprende, que al momento de que fueron tomados sus generales, la ateste, ***** dijo entre otras cosas, no depender económicamente de su presentante, no tiene sociedad alguna con su presentante. No tiene interés directo e indirecto en el presente juicio; en tal sentido, **sus manifestaciones no advierte alguna situación personal que concorra a establecer que existe un ánimo de perjuicio en contra de la contraria, o que tenga dependencia económica, o circunstancias personales que adviertan que tiene razones para declarar en contra de alguna de las partes, o que tiene interés directo o indirecto para favorecer**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

los intereses de alguna de ellas, sino más bien se desprende que por razón de ser condóminos del *****" es que saben en forma personal lo que declaran no obstante de que refieran ser integrantes de la misma Asociación a la que pertenece el actor, lo que no implica que tengan algún interés en el presente asunto, pues es precisamente por ese hecho que se encuentran en aptitud de aportar información a este Juzgado sobre los hechos que motivaron la presente Litis. Por otra parte, tampoco se considera testigos de oídas pues es precisamente a través de la Asamblea que son informados sobre la situación que prevalece sobre la aportación de cuotas establecidas por los condóminos y es de explorado derecho que existe una representación encargada del manejo directo de ello respecto de lo cual rinden cuentas ante el órgano supremo que en el caso lo es la Asamblea. En el mismo orden de ideas, tampoco le asiste la razón al incidentista al señalar que la ateste por haber manifestado **que su propiedad pierde plusvalía** en razón de que no hay pagos de mantenimiento, por lo que en tratándose de un conjunto habitacional, dicha **apreciación subjetiva** de la ateste no es suficiente para demeritar su testimonio; **por lo tanto se niega razón al incidentista**, toda vez que las circunstancias que narra no exponen dato alguno que afecte el testimonio de la testigo *****.

Por otra parte y respecto al incidente de tachas promovido contra el testimonio de ***** ofrecida por el accionante, contra el cual el abogado de la parte demandada interpuso incidente de tachas en base a los siguientes argumentos:

"...el ateste carece de credibilidad y es un testigo de oídas toda vez que como se desprende de su declaración



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*en su respuestas a las pregunta once, quince y veinte todo lo sabe a través de lo que le informan su presentante como Presidente de la Asamblea de la ******, por lo cual es un testigo de oídas además de que miente ya que en sus generales manifestó que ella no pertenece a ninguna asociación con su presentante además de que dicho testigo tiene un beneficio personal ya que manifiesta en la razón de su dicho que al no pagar cuotas se baja la plusvalía de su casa por lo cual no es un testigo idóneo siendo todo lo que tengo que manifestar."*

Se niega la razón al incidentista en virtud de que del testimonio de ******, no se advierte que existan circunstancias personales que afecten su testimonio pues de sus generales dijo ser originario del Distrito Federal, **que no depende económicamente de su presentante, no tiene sociedad alguna con su presentante, no tiene ningún interés directo e indirecto en el presente juicio**, no obstante que el incidentista menciona que es testigo de oídas, pues en razón de que parte de la información que hacen saber es porque en su carácter de habitantes y condóminos les surge la obligación de asistir a asambleas, por lo que dicha circunstancia no debe ser considerada como impedimento para rendir testimonio, no obstante de que refieran ser integrantes de la misma Asociación a la que pertenece el actor lo que no implica que tengan algún interés en el presente asunto, pues es precisamente por ese hecho que se encuentran en aptitud de aportar información a este Juzgado sobre los hechos que motivaron la presente Litis.

Por lo que se considera ineficaz el incidente de tachas interpuesto por el abogado de la parte demandada; pues además refirió el incidentista que carece de credibilidad, sin que señale las causas por las que el testigo no cuenta con

credibilidad, asimismo por referir que tiene un interés directo; por lo que si se desprende de su testimonio es que se deduce que puede tener conocimiento de las circunstancias peculiares del modo de vida y como se desarrolla la actividad de la administración en ese conjunto habitacional, por lo que en ese sentido su testimonio si puede ser útil para dilucidar aspectos necesarios para apreciar los hechos sometidos a esta jurisdicción; lo cual será valorado en el apartado correspondiente.

Ahora bien, y de conformidad con los artículos 472, 477, 478, y; 489 del Código Adjetivo Civil¹, de los que se desprende, lo siguiente:

En el artículo 472 menciona, que todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar están obligados a declarar como testigos, en los artículos 477 y 478, se hace mención, que después de haberle tomado la protesta de decir verdad se hará constar:

"...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."

Por lo anterior si los testigos tiene conocimiento de los hechos sometidos a la potestad del que juzga, también lo es

¹ **472.-** Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos. No están obligados a declarar como testigos y podrán pedir que se les exima de comparecer y hacerlo: el cónyuge, aunque esté separado, los ascendientes, descendientes y los vinculados por adopción con alguna de las partes, salvo que el juicio verse sobre divorcio o cuestiones del orden familiar. Los menores de catorce años sólo podrán ser oídos cuando su testimonio fuere indispensable por circunstancias especiales, en asuntos familiares, y únicamente se les exhortará a decir la verdad. **477.-** Una vez identificados los testigos, se asentará la razón en el acta de los documentos o medios que sirvieron para ese fin, se pasará a la protesta de decir verdad y al examen de los testigos que se hará en presencia de las partes que concurren. A renglón seguido proseguirá el desarrollo de la prueba. **478.-** En el acta se hará constar el nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. A continuación se procederá al examen. **489.-** En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que tiene la obligación de comparecer, y manifestar lo que sabe y le consta; ello en atención a que su testimonio puede servir o no para clarificar cuestiones de hecho que relatan las partes; en ese tenor, se confirma la improcedencia del incidente de tachas interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada.

INCIDENTE DE TACHAS.- En el mismo tenor el incidente de tachas interpuesto por el abogado patrono del accionante en cuanto a las testimoniales de ***** y *****; **el incidentista quien arguye lo siguiente:**

*"...que si bien es cierto los atestes manifiestan no tener interés alguno en el presente asunto lo cierto es que la ateste de nombre ***** en sus generales manifestó tener su domicilio en la Ciudad de México en la Unidad Habitacional 01209 Álvaro Obregón ciudad de México por lo que no le constan los hechos, y ambos testigos son de oídas ya que no viven en el fraccionamiento."*

De lo anteriormente vertido por las partes, se estima **ineficaz** el incidente planteado, ello tomando en consideración que los testigos tanto de la parte demandada como de la parte accionante manifestaron tener domicilio en la ciudad de México, **pero también ser condóminos del conjunto habitacional, pues de sus manifestaciones así se advierte**, por lo que en el testimonio de los testigos de descargo no se advierten circunstancias personales que afecten su testimonio como pudiera ser **el interés directo o indirecto en perjudicar con su testimonio a alguna de las partes, o que tengan dependencia económica, porque tampoco existe una razón de parentesco que influya en su ánimo, y la forma en que declaran o lo que declara;** por lo que no es eficaz el

incidente de tachas que formulan ambas partes, en relación a los testimonios vertidos tanto de la **C ***** Y *******, **ASÍ COMO DE ***** Y ******* , por lo que si la ley ordena que quien tenga conocimiento de algún hecho sometido a la potestad jurisdiccional tiene la obligación de declararlo, y en ese tenor las manifestaciones de los incidentistas no son suficientes para desestimar las testimoniales que se analizan, por lo tanto, se **declaran improcedentes los incidentes de tachas** opuestos por los abogados patronos de la parte demandada y de la parte actora.

IV. ESTUDIO DE LA EXCEPCIONES.-Por cuestión de método, corresponde en este apartado analizar las defensas y excepciones opuestas por la demandada *********, las que hizo valer mediante escrito de contestación de demanda en los siguientes términos:

*I.- **LA SINE ATION AGIS.** Consistente en el hecho de que no asiste a la actora derecho alguno para mover a este órgano jurisdiccional, así como no acredita el nexo de causalidad para iniciar el procedimiento.*

*II.- **LA FALSEDAD DE LOS HECHOS.**- Toda vez que la actora se conduce con falsedad en lo manifestado en su escrito inicial de demanda.*

*III.-**LA DE PLUS PETITION.**- Consistente en el exceso de peticiones que la actora pretende, se condene a la suscrita por aspectos que son improcedentes y que no están apegados a derecho.*

*IV.-**LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.**- Toda vez que el actor carece de un documento base de la acción, ya que no menciona documental alguna en la cual funde su*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

derecho y el origen de la obligación que reclama. **VI.-** Se niega la personalidad de la actora la cual únicamente representa los derechos de los asociados ***** , ***** , ***** , ***** , ***** ***** MAS NO A LA SUSCRITA. **VII.-** Ya que la suscrita nunca contrate los servicios de la asociación civil condominio ***** , además de que la suscrita no estoy obligado aportar para la manutención de dicha asociación.

V.- LA FALTA DE PERSONALIDAD Y LEGITIMACIÓN.-Ello como consecuencia de que se niega que el actor tenga algún derecho para demandar prestación alguna en virtud de carecer de un documento base de la acción, ya que la SUPUESTA ASOCIACIÓN QUE REPRESENTA NO CUENTA CON LA FACULTAD DE REPRESENTAR AL CONDOMINIO EN MENCIÓN YA QUE LA ÚNICA ADMINISTRADORA DEL MISMO SON GRUPO METARO S.A DE C.V.

VIII.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA. No se encuentran claras las circunstancias, pues omite citar fechas, lugar, modo y tiempo, en que sucedió el supuesto compromiso de pago, por lo cual solicito la procedencia de mi excepción a efecto de que la parte actora no corrija en las omisiones al momento de presentar escrito posterior, además de que no especifica en que supuesta fecha me ha requerido de pago, ni quien lo ha hecho. Ni aun coinciden los hechos con la documentación que exhibe como fundadora de su acción.

IX.- SINE ACTIONE AGIS... Que si bien es cierto no constituye una excepción resulta ser una defensa que hago

valer para acreditar que el actor carece de acción, negando en consecuencia el derecho ejercitado, arrojando la carga de la prueba al actor, solicitando a su señoría examine todos los elementos constitutivos de la acción.

X.- FALTA DE REQUERIMIENTO. *Ya que nunca se me requirió de pago de la supuesta deuda... Además de que como ya se mencionó es FALSO el pago se se reclama.*

XI.- PRESCRIPCIÓN.- *Ya han transcurrido más de 11 años desde supuesta el origen de la supuesta obligación que alega la actora.*

Respecto de la excepción **LA SINE ATION AGIS.** Que invoca la demandada con los numerales I y IX de su escrito de contestación de demanda no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea el de arrojar la carga de la prueba al actor y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción lo que se hará en el considerado respectivo.

La falsedad de los hechos está sujeta al análisis y valoración que se realice del acervo probatorio lo que se hará al examinar la acción planteada.

Falta de acción y de derecho y Plus Petitio. Respecto a esta defensa debe decirse que no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción no entra en esa categoría, además que



PODER JUDICIAL

está sujeta a la valoración que se realice de todos y cada uno de los elementos de prueba, lo que se hará en el considerando respectivo.

Sustenta lo anterior, la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

SINE ACTIONE AGIS. *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción².*

Época: Quinta Época Registro: 354481 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo LXV Materia(s): Civil Tesis: Página: 2980

PLUS PETITIO, EXCEPCIÓN DE. *La excepción de plus petitio es oponible cuando el actor reclama más de aquello que en derecho se le debe; naturalmente, por los mismos conceptos por los que se le demanda, es decir, cuando hay error en la liquidación del adeudo, por parte del actor; pero no procede cuando se sostiene que éste es también deudor del demandado por un capítulo distinto, porque entonces se trata verdaderamente de una reconvenición.*

La falta de personalidad y legitimación. Es improcedente ante la falta de precisión de la excepción planteada, en razón de que la incidentista se pronuncia de forma general sobre la falta de legitimación, sin precisar si es

² Octava Época. Registro: 219050. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. 54, Junio de 1992. Materia(s): Común. Tesis: VI. 2o. J/203. Página: 62.

ad procesum o *ad causam*, y en cuanto a la personalidad del actor quedó analizado en el considerando correspondiente relativo al estudio de la legitimación de las partes.

La de obscuridad en la demanda. Es improcedente dicha excepción, pues el escrito de demanda signado por el actor se encuentra redactado de tal manera que la excepcionista estuvo en condiciones de dar contestación a la demanda entablada en su contra, refiriéndose a todas y cada una de las pretensiones, así como a los hechos aducidos por la parte accionante del juicio.

La falta de requerimiento es una defensa que está sujeta a análisis acorde al acervo probatorio que integran el presente expediente.

En cuanto a la prescripción la misma es improcedente, toda vez que, al ser fundada en la obligación que el actor le reclama en la presente Litis, a consideración del que resuelve, dicha obligación es de tracto sucesivo, pues las cuotas de mantenimiento son indispensables para lograr el buen funcionamiento del condominio y mantenerlo en óptimas condiciones de uso, por ello las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento, no están sujetas a excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, haciendo imprescriptible el derecho a exigir el pago de las cuotas en cuestión, es decir, el deudor no puede liberarse de su obligación por el transcurso del tiempo (**como si puede ocurrir en otro tipo de obligaciones**), pues de lo contrario traería como resultado evitar el pago, lo que iría en contra de uno de los objetivos primordiales de la Ley sobre el Régimen de Condominios de



PODER JUDICIAL

Inmuebles para el estado de Morelos, consistente en fomentar una cultura de pago de las cuotas de mantenimiento.

Ilustra en lo que aquí interesa la siguiente tesis que en su texto dice:

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época
Materias(s): Civil Tesis: 1.8o.C.85 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 85, Abril de 2021, Tomo III, página 2223
Tipo: Aislada*

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.

En virtud de las razones expuestas las excepciones planteadas por el demandado son **improcedentes** pues contrario a lo que expone la inconforme, si existe nexo causal para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, pues el accionante *********, **en su carácter de Presidente de la ******* acredita su calidad de presidente de dicha asociación de condóminos con la escritura pública DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO DE FECHA VEINTISÉIS DE

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

OCTUBRE DEL DOS MIL TRECE pasada ante la fe del licenciado ***** entonces titular de la notaria pública número dos de la novena demarcación en el Estado de Morelos, cuyo testimonio quedo inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Morelos, actualmente instituto de servicios registrales y catastrales) bajo el número de folio electrónico de personas morales, se constituyó la asociación civil denominada ***** con domicilio en *****, LA CUAL EN SU ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO ESTABLECE:

PRIMERO.- Los comparecientes de esta escritura acuerdan:

I.- Confiar la administración de la asociación a un CONSEJO DE DIRECTORES. El cual gozar conjunta o separadamente de las facultades consignadas en el artículo vigésimo Séptimo de los estatutos sociales y estará integrado por las siguientes personas, con los cargos que se indican.

<i>-----NOMBRE-----</i>	<i>-----CARGO-----</i>
*****	PRESIDENTE
*****	SECRETARIO
*****	TESORERO
*****	VOCAL
*****	VOCAL
*****	VOCAL

SEGUNDO.- Los asociados manifiestan que el primer ejercicio social correrá de la fecha de firma de es escritura al día treinta y uno de diciembre del presente año.----- “

Documental publica a la que se le concede valor probatorio pleno, en términos el articulo 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, dado que fue exhibida en copias certificadas por el accionante, y en dicha escritura se establecen los estatutos de la asociación, dentro de los cuales se establece entre otros la conformación del consejo de directores en el que ***** funge con el cargo de Presidente y en el artículo VIGÉSIMO SÉPTIMO se establece “EL DIRECTOR O EL CONSEJO DE DIRECTORES TENDRÁN LA REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN, Y GOZARAN DE LOS



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

PODERES Y FACULTADES SIGUIENTES, LOS CUALES PODRÁN SER LIMITADOS POR LA ASAMBLEA. ...I.- Poder General para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aun las especiales que de acuerdo con la ley, requieran poder o clausula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil ocho del Código Civil para el Estado de Morelos, y de su correlativo de los códigos de la demás entidades de la República Mexicana y del Código Civil Federal..."

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN

El marco referencial jurídico que habrá de aplicarse al presente asunto son los artículos 1256, 1478 y 1511 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

La parte actora ofreció las siguientes pruebas: La confesional y la declaración de parte a cargo de la demandada, la testimonial de *****Y *****, La documental publica consistente en copia simple del acta 16338 (dieciséis mil trescientos treinta y ocho volumen DLXVIII de fe de hechos de asamblea de fecha treinta y uno de julio del dos mil diez, la inspección de autos del expediente 125/2021 de este juzgado. La documental privada consistente en cinco correos electrónicos gmail. La documental privada consistente en siete impresiones de recibo de dinero a nombre de ***** . La documental privada consistentes en seis impresiones de los detalles de operaciones de la cuenta bancaria Banorte y BBVA Bancomer. La documental privada consistente en la impresión de correo electrónico y escrito de fecha dieciocho de abril del dos mil veintiuno. Informe de

autoridad del Agente del Ministerio Público Adscrito a la fiscalía del municipio de Yautepec, Morelos en la carpeta YA-UEDP/461/202. Documental consistente en impresión de captura de pantalla de whats app. La presuncional legal y humana y la instrumental de actuaciones.

Como pruebas de su parte la demandada ofreció: La presuncional en su doble aspecto, legal y humana. La instrumental de actuaciones, la confesional a cargo de la asociación civil DENOMINADA ***** por conducto de quien legalmente le represente, la testimonial a cargo de ***** y *****.

En atención a lo anterior, se estima que **el accionante acredita su acción** con las siguientes pruebas:

El accionante en su carácter de presidente de la Asociación Civil denominada Villa Paraíso reclama el pago de la cantidad de **\$27,815.00 (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS 00/100 M.N)** por concepto de cuotas de mantenimiento, citando como sustento de su pretensión lo establecido en los estatutos de la citada asociación que rigen a los condóminos preponderantemente, y entre otros:

"...II, velar por la prestación de los servicios los habitantes del conjunto en condominio DENOMINADO "*****" De los servicios de agua potable, mantenimiento conservación operación y construcción de la red del drenaje y alcantarillado, alumbrado publico y recolección de basura bacheo, vigilancia y demás servicios públicos y privadas autorizados por la autoridad competente o por la asamblea de los asociados y que estén relacionados con el buen desarrollo de la vida en comunidad."

"ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- El condómino que no cubra dos trimestres por concepto de gastos comunes de administración de mantenimiento o aportación especial, aprobados por la asamblea o cualquier otra de las



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

prestaciones que conforme a ese reglamento deberá pagar será demandado por el administrador en juicio ejecutivo civil sirviendo como título para tal efecto la constancia del nombramiento de administrador o en su caso por el condómino afectado así como un ejemplar de este reglamento legalizado ante notario público."

En sus hechos señaló que la Asamblea General de forma anual fija las cuotas ordinarias y extraordinarias a ser cubiertas por los colonos del Condominio *****; que la demandada ***** en su calidad de colono habitante y propietaria de un inmueble localizado en el interior del Condominio ***** en el municipio de Yautepec de Zaragoza, Estado de Morelos tiene la obligación de cubrir las cuotas ordinarias , extraordinaria y especiales, por los servicios que se le brindan, empero, señala que dejó de cubrir el pago desde **enero del dos mil once hasta diciembre del dos mil veinte**. Respecto del inmueble ubicado en ***** en la *****; adeudo que del mes de octubre de dos mil once a diciembre del 2020 asciende a la cantidad de **\$27,815.00 (veintisiete mil ochocientos quince pesos 00/100 M.N)** reclamada. Agrega que las cuotas de mantenimiento son fijadas por la asamblea general que constituye el órgano supremo de la Asociación Civil *****; que de acuerdo al importe de las cuotas de mantenimiento fijadas por la asamblea general desde el año dos mil once hasta el dos mil veinte, son las siguientes: Del año dos mil once a dos mil catorce \$300 (trescientos pesos), de dos mil quince a dos mil diecinueve \$350 (trescientos cincuenta pesos), dos mil veinte \$400 (cuatrocientos pesos), que por disposición de asamblea se cobra cuota extraordinaria e interés moratorio del 10% diez

por ciento, recibiendo el demandado los servicios de vigilancia y recolección de basura, jardinería y mantenimiento de áreas verdes, limpieza de lotes baldíos y otros; agrega el actor que la ***** a fin de otorgar los servicios celebró contrato de prestación de servicios de vigilancia con GRUPO SAGAR SEGURIDAD PRIVADA en el año dos mil dieciséis, con FUMISEPAR S.A. DE C.V. en el dos mil veinte, así como del servicio de mantenimiento de áreas verdes con la persona de nombre *****, ***** Y MANTENIMIENTO EN GENERAL. Por último aduce el actor que la demandada no ha pagado a pesar de las múltiples gestiones y requerimientos extrajudiciales que se le han realizado para obtener su pago, no obstante es colona, habitante y propietaria de un inmueble localizado dentro del interior de condominio *****, y que ha omitido hacer el pago correspondiente.

Ahora bien, de acuerdo a los hechos narrados, es menester señalar que para acreditar su carácter de presidente de la Asociación civil denominada *****, como se examinó en el considerando respectivo a la legitimación de las partes, exhibió copia certificada del instrumento notarial número dos mil setecientos setenta y cinco de veintiséis de octubre del dos mil trece, pasada ante la fe del licenciado ***** entonces titular de la notaria número dos de la Novena Demarcación, de la cual se desprende que dicho funcionario hizo constar la CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO *****, que conforme a los estatutos ahí citados se desprende que la finalidad de la asociación es principalmente velar por la prestación a los habitantes del conjunto en condominio ***** de los servicios de agua potable, mantenimiento, conservación, operación y construcción de la red de drenaje y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

alcantarillado y demás servicios autorizados por la autoridad competente o por la Asamblea de asociados; asociación cuyo Consejo de Directores es integrado por ***** en su calidad de presidente.

Asimismo, para evidenciar el precedente de la constitución de la Asociación Civil de la cual es Presidente, el actor exhibió copia certificada del acta dieciséis mil trescientos treinta y ocho, volumen DLXVIII, página ochenta y ocho, pasada ante la fe del notario público número uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos licenciado ***** quien actúo en sustitución del licenciado ***** ausente por licencia concedida; instrumento de fecha de treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, en la que da fe de los hechos ocurridos en asamblea convocada por el licenciado ***** en su carácter de representante legal de la sociedad mercantil GRUPO METARO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (constructor de las casas y hasta esa fecha administrador del condominio) asamblea llevada a cabo en el área común de la alberca de la Sección Cuatro del Condominio denominado ***** , asentando los acuerdos a los cuales arribaron los condóminos, actuando en calidad de presidente de la asamblea el licenciado ***** (Villas II Casa 47), como secretaria la señora ***** (Villas I casa 3), designándose como escrutadores a los señores ***** (villas IV casa 79) y ***** (villas III casa 72), y la asistencia de ciento veintisiete condóminos, estableciendo que existe quórum legal, que por tanto los acuerdos son válidos y obligatorios para todos los condóminos; de acuerdo a dicho instrumento se asentó que GRUPO METARO, SOCIEDAD

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE solo fungiría como administrador del Condominio hasta el **cuatro de septiembre de dos mil diez.**

Pruebas documentales a las cuales se otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, en relación con el 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en cuanto dispone, el primero de los mencionados, cuales son los documentos que tienen el carácter de documentos públicos y el segundo de los preceptos invocados, dispone que los documentos públicos tendrán valor probatorio pleno y por tanto, no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde. Eficaces para demostrar que el actor tiene el carácter de Presidente de la Asociación Civil en cita que tiene como fin la administración del Condominio que antes se encontraba a cargo de la Constructora del mismo GRUPO METARO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien fue relevado de su cargo.

De la normatividad que antecede, se tiene que la asociación civil DENOMINADA ***** a través de su presidente y accionante en el presente juicio, cuya personalidad ya se encuentra acreditada, demanda el pago de cuotas de mantenimiento en razón de que el objeto de la asociación es primordialmente brindar los servicios necesarios ya señalados en sus estatutos. De lo anterior se colige que dicha prestación está reservada al conjunto de habitantes de dicho condominio *****, el cual se encuentra sujeto al régimen de condominios y por ende a la **Ley de Condominios del Estado de Morelos**, y en este caso específicamente respecto del inmueble ubicado



PODER JUDICIAL

como inmueble ubicado en ***** , Morelos, código postal 62730.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Además, el accionante sustenta su acción como Presidente de la asociación al encontrarse debidamente constituida, y la cual tiene sustento en La ley de Régimen de Condominios para el Estado de Morelos, señala la calidad de condómino y en su artículo 2 a la letra dice: **2.-**Para los efectos de esta Ley "XIII.- *REGLAMENTO DE CONDOMINIO: Es el reglamento de condominio y administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, en relación al uso, goce y disposición, tanto de los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos;*"

Ahora bien, para acreditar la existencia de la Asociación Civil señalada y que **la personería como presidente fue consentida por la demandada**, el actor exhibió impresiones de recibos de dinero siguientes:

1. Recibo de fecha **veintiocho de enero del dos mil doce** en la que se aprecia un membrete que dice "*****" por la cantidad de un **mil ochocientos pesos** por concepto de pago de agosto, septiembre octubre noviembre y diciembre con folio 0111
- 2.- Recibo de fecha veintiocho de junio del dos mil doce por concepto de pago de mantenimiento de febrero marzo abril con leyenda 2 de abril pagado en banco folio 111 por la cantidad de **\$900.00** (novecientos pesos 00/100 m.n)
- 3.- Recibo de veintiocho de julio del dos mil doce por

concepto de pago de mantenimiento de los meses de mayo junio y julio folio 112, por la cantidad de \$900.00 NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N) **4.-** Recibo de veintiocho de marzo del dos mil trece por concepto de pago de mantenimiento de los meses de agosto septiembre y octubre FOLIO 047 POR LA CANTIDAD DE \$900.00 NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N) **5.-** Recibo de fecha veintiocho de marzo del dos mil trece, por concepto de pago de mantenimiento de los meses de enero febrero marzo abril del dos mil trece y noviembre y diciembre del dos mil doce folio 048, por la cantidad de \$1,800.00 MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N) **6.-** Recibo de fecha tres de abril del dos mil quince, por concepto de pago de mantenimiento de los meses de enero, febrero del año dos mil catorce mayo y diciembre del dos mil trece, folio 033 POR LA CANTIDAD DE \$3,000.00 TRES MIL PESOS 00/100 m:n) **Todos ellos a favor de ***** por concepto de pago de mantenimiento es decir, de las cuotas que le son exigibles a los condóminos.**

Asimismo, el accionante para demostrar que la demandada si cumplía en ocasiones con su obligación de condómino exhibió cuatro impresiones de operaciones de las cuentas bancarias a nombre de la tesorera ***** en la cual también se depositaban las cuotas de mantenimiento, sin que sea posible determinar con dichas documentales quien era la persona que depositaba, empero he presunción de que dicha cuentas eran las que estaban destinadas ex profeso para el depósito de las cuotas de los condóminos.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Dichas pruebas documentales privadas no fueron objetadas ni redargüidas de falsas, por lo que hacen presunción plena en términos del artículo 490 y 493 del Código Procesal Civil en vigor, con lo que se acredita que la demandada no desconoció la Asociación Civil denominada ***** cuyo presidente es el actor, consintiendo su existencia y validez mediante el cumplimiento de su obligación parcial al realizar pagos por concepto de mantenimiento a la Asociación citada presidida por el actor, reconociendo con ello tácitamente al actor como presidente de la asociación de *****.

De las citadas probanzas se demuestra que el actor como Presidente de la asociación denominada *****, tiene la facultad de administrar los pagos de los diversos servicios brindados al Condominio del que forma parte el demandado, acreditando con **prueba documental privada** consistente en una impresión del correo electrónico y conversaciones de wats app, de las que se advierte que el accionante exhibe en fotografía de teléfono celular precisamente del medio de comunicación electrónico whats app., un mensaje de **casa 32 Rocio Roa** con un depósito de fecha dieciocho de septiembre del dos mil diecisiete a las 19:43 horas, por la cantidad de \$1,059.00 (mil cincuenta y nueve pesos 00/100 M.N) con el texto "HOLA ENVIO DEPOSITO DE CASA 32" A LO CUAL SE CONTESTA EN TEXTO "GRACIAS ROCÍO recibimos tu comprobante de depósito ó," y la subsecuente contestación "CASA 32 ROCIO ROA DE NADA", si bien es un documento privado del cual se desconoce el número a cual fue enviado y del cual fue remitido, también lo es que permite establecer que el

accionante en su carácter de presidente de la asociación, ha mantenido comunicación con los asociados a través de esta vía, la que permite establecer la presunción de que en efecto la demandada realizó algunos pagos con lo cual acredita que el demandado fue requerido de pago, y que concatenada con los medios probatorios ya valorados, prueban que la demandada no obstante que niega la relación que tiene con la citada asociación, esta se actualiza, pues se encuentra administrada con la prueba confesional y declaración de parte a cargo de la demandada ***** (fojas 352 a 354), de las cuales se obtuvo: Que si conoce al accionante, que ya no es dueña del bien inmueble ubicado en ***** y acoto que ya vendió el inmueble, el cual se encuentra ubicado en el interior del *****, no obstante que niega conocer a la asociación civil denominada *****, así como niega reconocer al accionante como presidente de la asociación, pero que si reconocía a grupo metaró como administrador del condominio y desconocer que dicho grupo metaró fungió solo hasta el año dos mil diez, así como desconoció saber que las cuotas son fijadas por la asamblea de la asociación y para sufragar los gastos de vigilancia, recolección de basura, limpieza en general, así como desconocer cuotas ordinarias y extraordinarias, sin embargo, se contradice al responder a la posición marcada con el número 16.- que usted sabe que las cuotas de mantenimiento ordinarias son para pagar los servicios que se generan como lo son vigilancia recolección de basura, jardinería mantenimiento de áreas verdes, limpieza en general etcetera. R=SI, si se que son para pagar esos servicios, para posteriormente a sus negativas decir que ella no contrato el servicio con ellos.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Advirtiéndose además que respondió que coopero en algunas ocasiones y con algunas cosas, luego entonces su desconocimiento de la citada asociación, se advierte falaz, que no recuerda las fechas, (28 de enero del 2012, 28 de julio del 2012 y el 3 de abril del 2021 pero que tal vez hizo alguna cooperación pero que no recuerda esos pagos, pero que tal vez hizo algún pago por cooperación, porque son fechas de muchos años muy atrasadas, que ya no vive ahí, que en razón de eso no recibió los servicios de la asociación, que solo va una vez al mes y una hora máximo, así como también desconoce los mensajes via whats app que exhibió el accionante,

Manifestaciones de las cuales niega reconocer a la asociación villa del paraíso, pero sus respuestas negativas también envuelven la afirmación de que **en el momento en que se originó el impago de las cuotas si era propietaria de un inmueble ubicado bajo el régimen de condominio**, así como el hecho de que en su respuesta marcada con el número dieciséis dijo saber que las cuotas de mantenimiento son para sufragar los gastos de mantenimiento, áreas verdes, recolección de basura y limpieza en general, manifestando que **," coopere en algunas en algunas ocasiones y con algunas cosas "**.

Sus negativas envuelven una afirmación diciendo que tal vez hizo una cooperación, por lo que su negación no se estima creíble, a mayor abundamiento refiere no haber contratado con la asociación, **sin embargo no demuestra haber hecho los pagos ni a ésta, ni a alguna otra legalmente constituida**; por lo que sus negaciones no son

suficientes para establecer la no existencia de la obligación de pago, por lo que en declaración de parte manifesto conocer al accionante desde hace ocho años ya que era su vecino, refiere que nunca contrato ningún servicio y no debe nada y nuevamente afirma que esta en otra asociación en donde está pagando su mantenimiento pero tampoco acredita dichos pagos, esto es porque del expediente en que se actúa, no existe ningún dato que permita establecer que existe otra asociación legalmente constituida y que la demandada ha realizado los pagos liberándose así de su obligación como condómino. Dijo que **no los exhibió porque no se los pidieron**. Argumento que se estima defensiva pero sin acreditar su dicho y sin sustento legal, pues no basta con negar, no acredita con documentos idóneos, y asimismo refiere que no recuerda la fecha en la que contrato servicios de mantenimiento con quien dice llamarse *****.

Prueba confesional y declaración de parte, que valorada en términos de lo que dispone el artículo 490 del código adjetivo de la materia, es eficaz para demostrar que la absolvente aceptó haber adquirido un bien inmueble ubicado dentro del Condominio *****, precisamente en condominio villas paraíso casa número 32 manzana 17 calle nogal villa **IV** en *****, del cual dijo además ya vendió; pero con dichas manifestaciones se acredita su calidad de condómina y obligada al pago de cuotas por concepto de mantenimiento en tanto se constituyó como propietaria y poseedora de dicho bien; pues no acredita su manifestación de que ya haya vendido el inmueble, pero aceptó que otorgó algunos pagos a favor de la Asociación Civil representada por el accionante, aun cuando varió el concepto (que fue de apoyo y de cooperación); de igual



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

forma que no acredita que como condómino haya realizado los pagos a la asociación que hasta este momento se encuentra legalmente constituida.

Probanza apreciada conforme al sistema de valoración de la prueba que impone el artículo 490 del código adjetivo de la materia, es de otorgarle valor probatorio y eficacia jurídica toda vez que se demuestra, como lo afirma el accionante la evasión de la demandada a cumplir con su obligación al pago de cuotas de mantenimiento, bajo el argumento de que ella paga los servicios con otra asociación denominada cluster IV villas paraíso, hecho que no quedo demostrado con ningún medio de prueba, lo que resulta incongruente ante las pruebas documentales ofrecidas por la parte actora, de las que se aprecian depósitos diversos realizados por diferentes condóminos de todas las Villas, aunado a que si bien el demandado refiere que reconocía como administrador del condominio a GRUPO METARO, y **su pretendido desconocimiento de que había dejado de fungir como administrador, luego entonces es inverosímil el hecho de que aceptara haber dado en alguna ocasión un apoyo,** pues si como dijo desconocía la constitución de la asociación que representa el accionante, no es creible que en alguna ocasión hiciera alguna "cooperación o apoyo," ello se desvirtúa con el instrumento notarial número dieciséis mil trescientos treinta y ocho pasada ante la fe del licenciado ***** , aspirante a Notario Público que actuó en sustitución del licenciado ***** de la notaría número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, ausente por licencia concedida por la Secretaría

de Gobierno; acta levantada a solicitud del licenciado ***** en su carácter de representante de la Sociedad Mercantil denominada ***** , para lo cual el fedatario se constituyó a las diez horas del **treinta y uno de julio del dos mil diez** en el Condominio denominado ***** con el objeto de dar FE DE HECHOS en relación con la Asamblea convocada previamente por dicho representante, redactando el fedatario el acta de Asamblea correspondiente donde se contienen los acuerdos respectivos, firmada por el Presidente, Secretaria y Escrutador quienes certificaron que la Asamblea se celebraba en tercera convocatoria con la asistencia de 127 condóminos declarando quórum legal, donde entre otros puntos se arribó al acuerdo de nombrar un Administrador del Condominio así como la designación de un Comité de Vigilancia, determinando la Asamblea convocar una nueva, para poder traer propuestas de personas para desempeñar ese cargo, precisando que la empresa ***** continuaría con la administración del Condominio sólo hasta el día **cuatro de septiembre del mismo año**, indicando en asuntos generales las manifestaciones de inconformidad con la empresa ***** en relación con diversas anomalías y vicios en las áreas comunes así como en las casas de su propiedad; con ello el actor demostró que ***** , dejó la administración en **septiembre del dos mil diez**, encomendándola a un comité de vigilancia nombrado en el momento en que se llevó a cabo la Asamblea para convocar a otra donde sería elegido el nuevo Administrador; probanza con la cual se destruye la versión de la demandada, en el sentido de que reconoce a ***** como el Administrador del Condominio, resultando inverosímil su dicho respecto de que la demandada haya realizado sus pagos de mantenimiento a diversa asociación,



PODER JUDICIAL

Cluster IV sólo es su dicho pues no obra prueba alguna de su legal constitución.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

De igual forma la demandada refiere que desconoce a la asociación que preside el accionante; sin embargo, los testigos de cargo ofertados por el accionante manifestaron lo siguiente: ***** , que si conoce a su presentante (accionante) desde el dos mil once, y es elegido de los condóminos por mayoría de todos los vecinos, y que si conoce a la demanda porque es vecina en donde ella tiene una casa y la ha visto en las asambleas y hasta el momento no sabe si ya vendió la casa, pero fue vecina. Que conoce a ***** porque su hermana le renta un local y sabe que habita en calle nogal numero 32 villa cuatro del condominio villas del paraíso en barrio de san Juan Yautepec, carretera Cuernavaca, Cuautla, que es el presidente del condominio el arquitecto ***** , que sabe que se formó la asociación por mayoría de votos, que "grupo Metaro" **dejo de ser administrador del condominio en el dos mil diez** y que la cuota de mantenimiento actualmente es de \$400.00 mensual, y sabe porque está acordado por todos los vecinos, la cuota es cada mes y para gastos extraordinarios que se hace cada año. Que sabe y le consta que ***** no paga las cuotas, y lo sabe porque les informan en la asamblea y formalmente informan de todos y por parte de los administradores, que sabe que la C. ***** recibe todos los servicios y en toda las casas de la villa, que le consta que no hay otra asociación constituida y sabe que la deuda de ROCÍO son arriba de veinticinco mil pesos, y que lo sabe porque les han

informado por medio de las asambleas, el monto de cada deudor.

En el mismo sentido la testimonial de *****, quien manifestó conocer al accionante en razón de su cargo como vecino y administrador electo de los condóminos y que conoce a la demandada también por ser vecina del valle Villa de paraíso, y también la conoció en reuniones que se han realizado desde el dos mil once, sabe que vive en la calle nogal número 32 en el condominio villa paraíso específicamente en la villa número cuatro, y sabe que el presidente de la asociación es el arquitecto ***** y que dicha asociación se constituyó en una asamblea en la que participaron la mayoría de los condóminos y se llevó a cabo la elección de sus representantes, y que por cuanto al “grupo Metaro” no la reconoce porque ellos entregaron la administración en el dos mil diez, y la fecha exacta no la recuerda, que sabe que la cuota de mantenimiento es de \$400.00 (cuatrocientos pesos 00/100 M.N) mensuales y existe una cuota extraordinaria y es la de anualidad, y que quien fija las cuotas es a través de las asambleas, y es la cuota que proponen, los servicios que adquieren son de vigilancia, alberca, servicios de jardinería y los gastos que se generen y dichas cuotas se pagan cada mes con la posibilidad de pagar meses por adelantado, que quien fija las cuotas son los condóminos mediante asambleas y sabe que *****, no paga y lo sabe a través de sus representantes por medio de las asambleas en que lo dan conocer y que si le consta que *****, que recibe los servicios de vigilancia, y las (87) ochenta y siete casas que están en la administración al referir que no sabe que haya otra asociación, que la deuda por cuotas de mantenimiento de la C. ***** asciende arriba de los



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

veinticinco mil pesos que lo sabe a través de las asambleas que ahí les dan a conocer de las personas que adeuda y en este caso se encuentra ella, **que sabe porque a través de las asambleas se dan a conocer en la villa y derivado de eso reunión se han suscitado agresiones verbales.**

Pruebas testimoniales que a criterio del que resuelve, es prueba eficaz para demostrar que el actor mediante Asamblea, fue elegido Presidente del *****, que con esa calidad ha llevado a cabo la administración de los servicios y pagos de mantenimiento en el Condominio citado y con la calidad de condóminos que tienen los testigos, saben y les consta los servicios contratados para todo el Condominio, no de persona a persona o en su caso por cada Villa, que por ser condóminos tienen conocimiento de las cuotas dado que son fijadas en Asamblea como órgano supremo para la toma de los acuerdos pertinentes, así como también de la lista de deudores declarada por el Presidente como parte de la rendición de cuentas a la máxima autoridad que es la Asamblea.

Además valorados en su conjunto, permiten establecer que saben que la demanda se encuentra en la lista de los morosos, porque la propia administración así lo ha hecho público, y no únicamente de la demandada sino de **todos los condóminos que tienen obligación de pago de cuotas**, por lo que se estima que su testimonio es imparcial, sin duda ni reticencias respecto de los hechos en los que **por razón de ser condóminos saben los problemas que ocurren en el lugar que habitan por tener una propiedad en el mismo**; no obstante que ambos atestes pudieran pertenecer

a dicha asociación, ello no invalida su testimonio; puesto que los adeudos obviamente generan que los servicios no se puedan sufragar con la consecuente afectación a la vida en común respecto de la copropiedad que todos los condóminos ostentan, y los atestes dado que se trata de una asociación, de la que forma parte la testigo, por lo que conoce que la demandada adeuda cuotas, por lo que es lógico que la testigo sepa que la demandada no ha realizado los pagos que por concepto de cuotas de mantenimiento debe realizar, al formar parte de los condóminos.

De lo anterior se desprende que la demandada ***** en su calidad de colono, habitante y propietario de un inmueble localizado en el conjunto habitacional DENOMINADO ***** le surge la obligación de cubrir sus cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, al tratarse de propiedad dentro del régimen condominal, siendo que el accionante entre las prestaciones reclama las de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, se encuentran las de haber contratado servicios de vigilancia, como lo acredita con el contrato de prestación de servicios con grupo SAGAR (FOJA 30 A 36) de fecha uno de febrero del dos mil dieciséis y contrato de prestación de servicios privados de seguridad y vigilancia FUMISEPAR S.A DE C.V. de fecha uno de mayo del dos mil veinte;

Documentales a las que les concede valor probatorio indiciario en términos del artículo 490 del código procesal en la materia, pues si bien son privadas, las mismas se concatenan con los hechos que argumenta el accionante en relación a que si el objeto principal de la asociación es velar por los servicios de los condóminos, se tiene por



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

acreditado que en efecto se surte la hipótesis de que se otorgó dicho servicio no solo a la demandada, si no en general al condominio; pues el objeto de las cuotas de mantenimiento son precisamente para sufragar los gastos ordinarios que como conjunto habitacional son necesarias para la seguridad y convivencia de los condóminos, dado que permiten establecer válidamente concatenadas con los hechos esgrimidos por el accionante que en su carácter de presidente de la asociación, conjuntamente con el consejo directivo les otorga la facultad para suscribir contratos y convenios dirigidos al mantenimiento de las áreas comunes y seguridad de los condóminos; pues ese es el objetivo primordial de la asociación.

A mayor abundamiento, la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS, señala en forma específica las características de quienes como personas físicas se obligan en los términos señalados al adquirir un bien con las características condominales, a saber:

"V.- CONDÓMINO: La persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de una o más unidades condominales, y a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario;"

Asimismo, y no obstante que la demandada manifiesta en su contestación a la demanda, que **"la suscrita tengo contratado el pago de los servicios con la asociación civil denominada asociación clúster IV villa del paraíso, y es ahí donde estoy cumpliendo con todos los pagos de los**

servicios," Dicha afirmación no se encuentra corroborada con ningún medio de prueba, aunado a ello también manifiesta que reconoció a grupo ***** como el organismo que representaba al condominio, también lo es que esto dejó de ocurrir a partir del día cuatro de septiembre del dos mil diez, pues como se desprende del acta de asamblea de data treinta y uno de julio del dos mil diez, presidida por el entonces Presidente de la Asamblea, se determinó designar un consejo de vigilancia en tanto se designara presidente, así como otorgamiento de facultades y nombramiento del comité de vigilancia en los puntos III y IV (foja 170-185).

Por lo que es inexacta la manifestación de la demandada en el sentido de que desconociera que el grupo Metaro siguiera fungiendo como administrador; pero sobre todo porque la demandada tampoco acredita que en efecto dicha asociación denominada *****, se encuentre debidamente constituida, así como no acredita fehacientemente haber realizado el pago de cuotas por concepto de mantenimiento ordinarias o extraordinarias; por lo que su simple manifestación no produce ninguna convicción para estimar que no dio motivo al incumplimiento de su obligación como condómino.

No obstante que la demandada ofreció las testimoniales de *****, manifiesto que si conoce a la demandada y al accionante por razón de tener una casa en el *****, que quien era propietario del condominio lo fue un administrador del "grupo Metaro" quien nombro a un comité de vigilancia, que actualmente no está funcionando, que cada condómino contrata los servicios de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

quien quiere o desea, que el administrador es ***** administrador de asociación closter villas cuatro, que no tiene ningún contrato, y la razón de su dicho es porque ahí vive, de lo que se desprende que conoce al accionante por ser habitante del condominio y a la demandada por la misma razón,

Testimonial a la que no es de conceder valor probatorio en razón únicamente refiere que actualmente el consejo de vigilancia ya no funciona, , pero no da cuenta a quien señalan como administrador, sin que la testigo le conste que la demandada aporoto sus cuotas, y refiere además que cada condómino contrata los servicios de quien quiere o desea; pero no da cuenta ni confirma el argumento de la demandada de que no debe cuotas de mantenimiento.

Lo mismo ocurre con la testimonial de ***** quien refiriere que si conoce al accionante y a la demandad por vivir en el condominio villa paraíso ,que lo único que ha sabido es que había un "grupo Metaro" a cargo del proyecto del condominio y dejo una comisión de vigilancia la cual no ha visto en funciones actualmente , que cada quien contra su propio servicio y que el contrasta con el señor ***** que administra un grupo de condominios, lo sabe porque también esta con el y contrata los servicios de aseo, mantenimiento vigilancia de aguas, áreas comunes, y que lo sabe porque la persona que le lleva los servicios es con el señor ***** , pero el ateste no refiere que la demandada haya realizado los pagos de las cuotas de mantenimiento concernientes a la asociación legalmente establecida.

Testimoniales que no es posible concederle valor probatorio en términos el artículo 490 del código procesal en la materia, pues en lo medular no acreditan que la demandada haya efectuado el pago a que está obligado como condómino ante la asociación legalmente constituida, esto es no refiere que la demandada haya realizado pagos de mantenimiento al juicios, pues de la sana ilógica y la máximas de la experiencia, su testimonio no favorece a la demandada respecto de que haya efectuado los pagos que se reclaman por concepto de cuotas de mantenimiento.

Por su parte el accionante, a efecto de acreditar dicha omisión, ofrece la documental privada consistente en estado de cuenta de cuotas de mantenimiento (foja 18 y 19) en las que se observa el historial con fechas, respecto de las cuotas de la demandada ***** de la cual se desprende que algunas cuotas si fueron otorgadas respecto de los años que reclama el accionante, estableciéndose un adeudo de \$27,815.00 (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS 00/100 M.N); Documentales que si bien son privadas, las misma se encuentran debidamente firmadas por quien funge como tesorera y secretario, así como Presidente de la asociación, lo cual permite concederles valor probatorio indiciario, que concatenado con los hechos que esgrime el accionante se tiene por cierto que la demandada omitió pagar cuotas de mantenimiento por la cantidad que se reclama, esto en razón de que no acredita haber pagado las cuotas reclamadas; concatenado con el acta circunstanciada que obra a foja 64 y 65, emitido por la síndico municipal de Yautepec,



PODER JUDICIAL

Morelos en la que la mesa directiva del ***** , en la que se exhibió lista de los condóminos morosos.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En conclusión, y dado que se ha acreditado el carácter de propietaria de la demandada con las documentales ya señaladas como lo son el folio electrónico inmobiliario que la acredita como propietaria del inmueble y su propia manifestación tanto en la contestación de la demanda como en la confesional y declaración de parte, por lo tanto en términos de lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, le correspondía a la demandada asumir la carga de la prueba respecto a la acreditación de haber hecho el pago de cuotas, puesto que del sumario no existe prueba que la demandada en su carácter de condominio Villas del paraíso Asociación Civil haya cubierto los pagos que mediante el presente procedimiento le han sido requeridos judicialmente.

De lo anterior se desprende que el accionante, en su carácter de presidente de la ***** legalmente constituida y protocolizada acredito que ***** como propietaria del *inmueble ubicado en ***** código postal 62730, por encontrarse dentro del régimen condominal* recibió los servicios de dicha asociación que representa el accionante como son de mantenimiento, vigilancia, servicios de jardinería y otros; en tal tesitura en su carácter de propietaria está obligada al pago de las cuotas relacionadas con los servicios de mantenimiento y vigilancia que terceros prestan al fraccionamiento, como se acredita con el estado de cuenta de cuotas de mantenimiento

concerniente a los pagos realizados y a los omitidos a los que se sujetó la demandada en cuanto a su carácter de condómino, los cuales están firmados por el consejo de administración, sin que fueran impugnados por la demandada, siendo aptos para acreditar que la demandada omitió el pago de cuotas de mantenimiento, asimismo de la inspección de fecha uno de septiembre del dos mil veintiuno practicada por el fedatario adscrito a este juzgado en los autos del expediente **125/2021** de este juzgado, obra la escritura pública en original numero 16,338 dieseis mil trescientos treinta y ocho, en copia certificada, en la que el otrora "grupo metaro", fungía como administrador del citado condominio y como presidente el licenciado Álvaro Rivera Hernández , con lo que convalida el acta de asamblea de data treinta y uno de julio del dos mil diez en la que se acordó nombrar nueva directiva; por lo que la manifestaciones de la demandada son defensivas pero no acreditan no estar obligada al pago de cuotas. Por lo que respecta a las copias de la carpeta YA-UEDP/461/2021 de investigación, emitida por el agente del Ministerio Publico es de puntualizarse que en nada contribuyen a arrojar datos concretos respecto del juicio que nos ocupa, dado que no corresponde a la parte demandada, si no a diversa persona.

Con las pruebas analizadas y valoradas, se arriba a la determinación de que el actor demostró que la Asociación Civil denominada *****, lleva a cabo actos de administración sobre el *****, por ende, cuenta con la facultad de ejercitar el derecho de hacer exigible el pago de cuotas por mantenimiento fijadas por la Asamblea y plasmadas en los estatutos que se contienen en el Acta de Constitución de la Asociación Civil denominada *****



PODER JUDICIAL

de observación obligatoria por todos y cada uno de los condóminos.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En ese tenor, se concluye que la parte actora, cumplió con la carga de la prueba que le es impuesta en tanto que la demandada no acreditó sus defensas ni excepciones, en consecuencia del acervo justipreciado, ha lugar a condenar a *********, al pago de las cuotas no pagadas a partir del año dos mil trece, esto es porque a partir de esa fecha se acreditó la constitución de la administración.

Ahora bien, si bien es cierto lo anterior trae como consecuencia condenar a la demandada al pago de la cantidad de **\$27,815.00 (VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS 00/100 M.N)** también lo es que dicha cantidad obedece a las cuotas de mantenimiento y cuota anual adeudadas por la demandada a partir del año dos mil once al año dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en *********; sin embargo, no pasa desapercibido que el propio actor exhibió recibos que avalan que la demandada entregó a la asociación la cantidad de **\$9,300.00 (nueve mil trescientos pesos 00/100 M.N.)** según recibos ya analizados, cantidad que debe restarse del total reclamado, que después de una pequeña operación aritmética arroja la cantidad de **\$18,515.00 (dieciocho mil quinientos quince pesos 00/100 m.n.) más el pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando hasta la realización del pago total de las prestaciones reclamadas en el presente juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia;** cantidad que deberá pagar la demandada ********* a favor de la *********,

concediéndole un plazo de **CINCO DÍAS** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

VII. INTERES MORATORIO. En cuanto a los **intereses moratorios** reclamados por el actor **se absuelve a la demandada ******* del pago de dicha pretensión en razón de que el actor omite señalar el porcentaje del interés reclamado, base fundamental para estar en aptitud de promover el incidente de liquidación respectivo para que una vez que fueran cuantificadas las prestaciones, estuviese en posibilidad jurídica de solicitar la ejecución de aquellas que si bien, le fueran otorgadas no han sido contabilizadas, sin embargo, es menester saber el porcentaje acordado por la Asamblea por concepto de interés moratorio ante el impago puntual de las cuotas mensuales o anuales por concepto de mantenimiento, el cual se deduce de los hechos narrados por el actor y de las documentales exhibidas para el efecto, empero, lo cierto es que debió precisarlo en el planteamiento de su pretensión sin que opere a su favor la suplencia de la queja dada la naturaleza del juicio promovido que lo es de estricto derecho.

VIII. GASTOS Y COSTAS. Por cuanto al **pago de costas** originadas en este juicio, se **absuelve** a la parte demandada ********* en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor cuando respectivamente determinan: *“...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio...”* y *“... En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código...".

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 101, 104, 105, 106 y 107, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La demandada *********, no justificó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- La parte actora *********, representada por su presidente el actor *********, probó el ejercicio de su acción, en consecuencia,

CUARTO.- Se condena a ********* al pago de las cuotas de mantenimiento por la cantidad de **\$18,515.00 (dieciocho mil quinientos quince pesos 00/100 m.n.) más el pago de las cuotas de mantenimiento** que se sigan generando hasta la realización del pago total de las prestaciones reclamadas en el presente juicio, previa

liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, respecto de la cantidad líquida antes citada, la deberá pagar el demandado a favor de la *****, a través de su representante legal, concediéndole un plazo de **CINCO DÍAS** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

QUINTO.- Se **absuelve** a la demandada ***** del pago de intereses moratorios reclamados por la parte actora en el escrito inicial de demanda, por las razones expuestas en la presente resolución.

SEXTO.- Se **absuelve** a la demandada ***** del pago de gastos y costas, por los motivos expuestos en esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así lo resolvió en definitiva y firma el Licenciado **JUAN BELTRÁN ESTRADA**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos licenciada **GEORGINA RENDÓN XIXITLA** con quien legalmente actúa y da fe.



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

EXPEDIENTE: 194/2021

VS.

ORDINARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número **7862** correspondiente al día **veintitrés** de **noviembre** de **2021**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.

En **veinticuatro** de **noviembre** de **2021**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**