



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, veintitrés de noviembre del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en los autos del expediente **250/2021, EJECUTIVO CIVIL**, promovido por la persona moral denominada **CONDominio HORIZONTAL REAL DE TETELA A.C.**, en contra de *********, radicado en la Primera Secretaría, y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el **veintinueve de octubre del dos mil veinte**, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, con folio **863** y registrado con el número de cuenta **358**, compareció el Licenciado **AGUSTÍN ZAMORA SALGADO**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONDominio HORIZONTAL REAL DE TETELA A.C.**, administrador del **CONDominio REAL DE TETELA**, demandado en la Vía de **Ejecutiva Civil** de *********, las prestaciones consignadas en su escrito inicial de demanda; manifestó como hechos los que se desprenden del mismo, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen y acompañó como documentos base de la acción los que obran en autos.

2. Mediante auto de tres de noviembre del dos mil veinte, se admitió a trámite la solicitud planteada por el Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONDominio HORIZONTAL REAL DE TETELA A.C.**, en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a la demandada para que en el momento de la diligencia hiciera pago al actor o a quien sus derechos representara de la cantidad

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



JUDICIAL

reclamada como suerte principal, y de los accesorios legales a que hubiere lugar, y en caso de que no lo hiciera se le embargaran bienes suficientes de su propiedad, poniéndolos en depósito de una persona nombrada por la parte actora; asimismo, se ordenó que con el juego de copias simples, se corriera traslado y emplazara a la demandada, para que en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra, o a oponerse a la ejecución si tuviera alguna defensa o contraprestación para ello; lo que tuvo lugar el día diecisiete de marzo del año en curso.

3. Por auto de fecha veintiséis de marzo del presente año, se tuvo a la demandada *********, dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, ordenándose dar vista a la parte actora para que el término de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera; vista que se tuvo por desahogada por la parte actora mediante auto de quince de abril del dos mil veintiuno. [El diez de agosto del dos mil veintiuno, se llevo a cabo el requerimiento de pago y embargo a *********, en los términos indicados en el acta correspondiente.]

4. Mediante auto de diecisiete de agosto del dos mil veintiuno, al encontrarse fijada la Litis, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **618** del Código Procesal Civil, se ordenó abrir el juicio a pruebas por el termino de quince días.

5. Mediante escrito presentado ante este juzgado en fecha seis de septiembre del dos mil veintiuno, las partes exhibieron convenio de reconocimiento de adeudo y pago, el cual se ordeno ratificar ante esta



PODER JUDICIAL

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

presencia judicial, mismo que fue ratificado por las partes ante este Juzgado el día trece de septiembre del año actual.

6. En proveído de seis de octubre del dos mil veintiuno, atento el estado procesal que guardan los autos se turnaron para resolver los presentes autos, citación que se dejó sin efectos mediante auto de diecinueve de octubre del mismo año, donde se requirió a las partes para aclararan la clausula tercera y cuarta del convenio exhibido ante este Juzgado.

7. Por auto de tres de noviembre del dos mil veintiuno, se tuvo a las partes dando cumplimiento a lo ordenado por auto de seis de octubre del dos mil veintiuno, y atendiendo al estado procesal que guardan los autos, se ordenó turnar los presentes autos a la vista de la Titular para resolver en definitiva lo que en derecho correspondiera, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver las presentes diligencias, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18 y 34** fracción **XII** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que señalan:

“ARTÍCULO 18.- DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. *Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..*



JUDICIAL

ARTÍCULO 34.- COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. *Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

(...)

XII.- *En los litigios entre condóminos, el órgano jurisdiccional del lugar donde se encuentren los bienes comunes, o la mayor parte de ellos;...".*

Lo anterior se determina así, toda vez que el domicilio del bien común se encuentra ubicado dentro del lugar donde ejerce jurisdicción este Juzgado.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. La vía elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto por los artículos **607¹** fracción **II**, **608²**, **611³** del Código Procesal Civil Vigente y

¹ **ARTICULO 607.-** *Procedencia del juicio ejecutivo. Para que proceda el procedimiento ejecutivo se requieren las siguientes condiciones:*

- I.- Que se trate de pretensión de condena que tenga por objeto exigir una suma de dinero, o la entrega de bienes ciertos y determinados;*
- II.- Que la pretensión se funde en título que traiga aparejada ejecución; y,*
- III.- Que el adeudo sea líquido y exigible.*

² **ARTICULO 608.-** *Juicios que necesitan un título que traiga aparejada ejecución. Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución.*

Traen aparejada ejecución:

- I.- Los documentos públicos originales y el primer testimonio de las escrituras públicas o los ulteriores expedidos con arreglo a Derecho;*
- II.- Cualquier documento privado después de reconocido por quien lo hizo o lo mandó extender; bastando con que se reconozca la firma por su autor o por su representante con facultades para ello, aun cuando se niegue la deuda;*
- III.- Los documentos privados auténticos, por tener la certeza de las firmas certificadas o autorizadas por fedatarios competentes;*
- IV.- Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el Juez, ya sea de las partes entre sí o terceros que se hubieren obligado como fiadores, depositarios o en cualquiera otra forma, la ejecución procederá aun cuando el convenio no se haya celebrado ante el juzgado a quien se pide;*
- V.- La confesión de deuda hecha ante Juez competente por el deudor o por su representante facultado para ello;*
- VI.- Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de corredor público;*
- VII.- Las facturas, cuentas corrientes o cualesquiera otro contrato o comprobantes mercantiles firmados y reconocidos judicialmente como auténticos por el deudor;*
- VIII.- El juicio uniforme de contadores si las partes ante el Juez o por escritura pública o por escrito privado reconocido judicialmente, se hubieren sujetado a él expresamente o lo hubieren aprobado; y,*
- IX.- Los demás documentos a los que las Leyes dieren el carácter de títulos ejecutivos.*

Si el título ejecutivo está redactado en idioma extranjero, la traducción que se presente se cotejará previamente por el perito traductor que el Juez designe



PODER JUDICIAL

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

del artículo **41⁴** de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

III. LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.

En este orden de ideas, 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

³ **ARTICULO 611.-** *La ejecución se despacha sólo por cantidad líquida. La ejecución no puede despacharse sino por cantidad líquida, entendiéndose por tal no sólo la cierta y determinada en el título, sino también la que puede concretarse mediante simples operaciones aritméticas con los datos que el título suministre.*

Si el título ejecutivo o las diligencias preparatorias determinan una cantidad líquida en parte, por ésta se despachará la ejecución, reservándose la no determinada para el juicio correspondiente.

⁴ **ARTICULO 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 decreta 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.



JUDICIAL

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.

Así las cosas, la doctrina ha diferenciado entre legitimación en el proceso y legitimación en la causa, la primera se refiere al presupuesto procesal concerniente a la capacidad para comparecer a juicio, en cambio, la segunda se refiere al derecho que le asiste al promovente para obtener sentencia favorable, esto es, mientras la primera figura atañe al procedimiento y a las cuestiones de personalidad, la segunda de ellas al fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial 2a./J. 75/97, de la Novena Época, con número de registro 196956, emitida por el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el Tomo VII, en Enero de 1998. Materia(s): Común en la Página: 351, emitida por el máximo Tribunal de la Nación, que bajo el rubro cita:

“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



PODER JUDICIAL

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

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."

En ese tenor, el artículo **179 y 191** del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

"ARTICULO 179.- Partes. Sólo puede 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".

"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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos..."

La parte actora Licenciado **AGUSTÍN ZAMORA SALGADO**, en su carácter de Apoderado Legal de **CONDominio HORIZONTAL REAL DE TETELA A.C.**, para acreditar su legitimación procesal activa, exhibió la documental consistente en:

Copia Certificada de la Escritura Pública número ***** (*****), otorgada ante la fe del Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ



JUDICIAL

MALDONADO, Notario Público número ***** y del Patrimonio Inmueble Federal, de la que se advierte el poder otorgado en su favor por el Consejo Directivo del **“CONDominio HORIZONTAL REAL DE TETELA ASOCIACIÓN CIVIL”**.

No obsta abundar que la actora ofertó además el siguiente material probatorio:

Veintidós recibos por el periodo comprendido del mes de enero del dos mil once, al mes de octubre del dos mil doce, por la cantidad de \$***** (*****) por concepto de Cuotas de Mantenimiento; Catorce recibos por el periodo comprendido del mes de noviembre del dos mil doce, al mes de diciembre del dos mil trece, por la cantidad de \$***** (*****) por concepto de Cuotas de Mantenimiento; Doce recibos por el periodo comprendido del mes de enero del dos mil catorce, al mes de diciembre del dos mil catorce, por la cantidad de \$***** (*****) por concepto de Cuotas de Mantenimiento; Doce recibos por el periodo comprendido del mes de enero del dos mil quince, al mes de diciembre del dos mil quince, por la cantidad de \$***** (*****) por concepto de Cuotas de Mantenimiento; cincuenta y tres recibos por el periodo comprendido del mes de enero del dos mil dieciséis, al mes de diciembre del dos mil diecinueve, por la cantidad de \$***** (*****) por concepto de Cuotas de Mantenimiento; Diez recibos por el periodo comprendido del mes de enero del dos mil veinte, al mes de octubre del dos mil veinte, por la cantidad de \$***** (*****) por concepto de Cuotas de Mantenimiento; todos expedidos por el Apoderado Legal del CONDOMINIO HORIZONTAL REAL DE TETELA A.C.



PODER JUDICIAL

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

Estado de cuenta por cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias del CONDOMINIO HORIZONTAL REAL DE TETELA A.C., suscrito por el Apoderado Legal, el Presidente del Consejo de Administración, Presidente del Comité de Vigilancia y el Administrador del CONDOMINIO HORIZONTAL REAL DE TETELA A.C.

Copia Certificada de la Escritura Pública número ***** (*****) de fecha veintidós de febrero del año dos mil, pasada ante la fe del Notario Público número ***** y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, en la que consta la protocolización de la constitución del régimen de propiedad en Condominio en Condominio Horizontal denominado "*****".

Copia Certificada de la Escritura Pública número 34,194 (Treinta y cuatro mil ciento noventa y cuatro) de fecha uno de abril del dos mil veinte, pasada ante la fe del Notario Público número Nueve de la Primera Demarcación en el Estado, en la que se hace constar la protocolización de un ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO "*****", de fecha catorce de diciembre del dos mil diecinueve, en la que en su antecedente II se desprende la designación como administrador del "*****", a "*****".

Documentales de las que se deduce la legitimación pasiva de conformidad con lo dispuesto por el artículo **179** del ordenamiento legal antes citado, en el sentido de que existe la relación jurídica que da lugar a la existencia de un vínculo que deriva de un deber jurídico, esto es, que genera derechos y obligaciones entre los sujetos; lo anterior se estima así toda vez que del marco



JUDICIAL

normativo aplicable al caso que aquí ocupa, y el cual se encuentra previsto en la Ley sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos, se desprende que la administración de los bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, estará a cargo de un administrador que designe la Asamblea, misma que también fijara las cuotas para los gastos comunes, acuerdos que obligan a todos los Condóminos incluso a los ausentes o disidentes; y en este caso la demandada es Condolina del **CONDominio *******, al ser propietaria del inmueble que forma parte del citado Condominio, asimismo, de las citadas documentales se desprende que **CONDominio *******, fue designado por la Asamblea del Condominio en cuestión, como su Administrador.

Por lo anterior, valoradas la citadas documentales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490⁵** y **491⁶** del Código Procesal Civil, se les otorga valor probatorio; por lo tanto se tiene por acreditada la legitimación de las partes, sin que esto implique la procedencia de la acción misma.

III.- Por su parte, dispone el artículo **510 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

⁵ **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

⁶ **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que 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.



PODER JUDICIAL

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

“FORMAS DE SOLUCIÓN A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO.

El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:

...

III. *Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinara el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevara a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada...”*

Asimismo, el artículo **511 y 514** de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado, establece:

“ARTICULO 511.- *Determinación de la cosa juzgada. Se considera pasada en autoridad de cosa juzgada, la sentencia que no está sujeta a prueba ni a impugnación de ninguna clase, salvo los casos expresos determinados por la Ley, por haber causado ejecutoria; lo que excluye totalmente otro juzgamiento o cualquier nueva resolución sobre el mismo negocio ya dirimido, sea por el mismo Tribunal o por otro distinto.”*

“ARTICULO 514.- *Límites de la cosa juzgada. La cosa juzgada estará limitada al mismo negocio o controversia judicial que fue objeto de los puntos resolutivos de la sentencia.”*

Ahora bien, obra en autos el convenio judicial presentado en la oficialía de partes de este Juzgado el seis de septiembre del dos mil veintiuno, celebrado por una parte por el Licenciado AGUSTÍN ZAMORA SALGADO en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONDOMINIO HORIZONTAL *******. y la demandada *********; mediante el cual dan por terminado la presente contienda judicial, y lo someten a la aprobación de este Juzgado, convenio en el que estipularon de la siguiente forma:



JUDICIAL

“CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y PAGO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. LIC. AGUSTÍN ZAMORA SALGADO, EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DEL CONDOMINIO HORIZONTAL REAL DE TETELA A.C. A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL CONDOMINIO” Y LA C. *****A, EN SU CARÁCTER DE OBLIGADA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “EL CONDOMINIO”; CONVENIO QUE SE SOMETE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

“1.- Declara “EL CONDOMINIO”:

- a) Ser una sociedad mexicana debidamente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
- b) Tener bajo su cargo, la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes del Fraccionamiento denominado Condominio Horizontal Real de TETELA y estar facultada para hacer exigible las cuotas aprobadas por la Asamblea.
- c) Que su representante acredita su personalidad con el instrumento público número 35,413, de fecha veinticinco de agosto del año dos mil doce, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, el licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o restringidas en forma alguna, por lo que cuenta con capacidad suficiente para obligarse a nombre de su representada.
- d) Que es su intención celebrar el presente Convenio de reconocimiento de Adeudo y Pago.
- e) Que tiene su domicilio establecido en *****.

2. Declara “EL CONDÓMINO”:

- a) Ser propietario del lote *****; manzana *****; del Fraccionamiento real de *****; *****; y estar obligado a cubrir las cuotas debidamente aprobadas por la asamblea.



PODER JUDICIAL

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

b) Es su intención obligarse mediante el presente Convenio de Reconocimiento de adeudo y pago.

Expuesto lo anterior, las partes están de acuerdo en sujetarse el presente Contrato a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Las partes se reconocen la personalidad con la que comparecen al momento de celebrar el presente convenio.

SEGUNDA.- Las partes manifiestan que es su deseo y entera voluntad la celebración del presente convenio.

TERCERA.- "El Condómino" reconoce adeudar a "El Condominio", las cuotas de mantenimiento y administración, a que se encuentra obligado a cubrir, generadas a partir del mes de octubre dos mil quince, y hasta el mes de octubre de dos mil veinte, fecha en que fue presentada demanda en la vía judicial, por parte del condominio en contra de la Condomina, adeudando la cantidad correspondiente a \$***** (*****.) cantidad que cubre el adeudo por concepto de cuota mensual de los meses descritos anteriormente.

Asimismo, el condómino se compromete en pagar los intereses generados por concepto de incumplimiento en el pago, de los meses adeudados, a razón del ****% mensual, cantidad correspondiente a \$**** (*****.)

CUARTA.- En razón de lo dispuesto en la Cláusula que antecede se incorpora dentro del presente convenio, la cantidad equivalente a las mensualidades transcurridas a partir de la presentación de la demanda, siendo estas, a partir del mes de noviembre del dos mil veinte al mes de agosto de dos mil veintiuno, por tanto, tomando en consideración que al cuota de mantenimiento vigente a la fecha es por \$***** (*****.) asciende a la cantidad de \$***** (*****).

QUINTA.- Las partes convienen en celebrar el presente convenio por la totalidad de los montos



JUDICIAL

antes mencionados, los cuales, suman la cantidad de \$***** (*****.)

SEXTA.- En razón de la cláusula anterior "El Condomino", en términos de lo dispuesto por las Leyes sustantivas y adjetivas Civiles, del Estado de Morelos, en este acto, se obliga a liquidar la cantidad antes mencionada, para lo cual, las partes establecen como plazo máximo 72 MESES contados a partir de la firma del presente convenio.

SÉPTIMA.- Por lo establecido en el presente convenio, la cantidad de \$***** (*****), que comprende el adeudo principal de cuotas de mantenimiento, más el interés moratorio convenido, y el adeudo al mes de agosto del año en curso, deberá ser cubierta de la siguiente manera:

El condómino se compromete en pagar el adeudo total en diversas mensualidades, mismas que deberán de ser por la cantidad de \$***** (*****.) aportaciones que se harán mediante depósito en la cuenta bancaria número ***** a nombre de *****.
EN LA *****.

OCTAVA.- Una vez liquidada las cantidades mencionadas en el presente convenio, " El Condominio" se compromete hacer extenso el recibo de finiquito correspondiente al periodo de pago antes mencionado.

NOVENA.- Las partes convienen que, para el caso de incumplimiento de pago en los términos y condiciones establecidos en el presente convenio "EL CONDOMINIO" hará exigible "AL CONDÓMINIO" la obligación de pago con la sola presentación del presente convenio sobre la cantidad adeudada, más el *****% ***** por ciento del adeudo total respecto de las cuotas de mantenimiento.

DECIMA.- Las partes acuerdan que una vez firmado el presente convenio deberán ratificarlo ante la presencia del juzgado cuarto familiar de primera instancia del primer distrito judicial en el Estado de Morelos, ante la primera secretaria, relativo al juicio ejecutivo civil identificado con el número de expediente 250/2020-1. Acordando por mutuo consentimiento que, en caso omiso de esta cláusula, se tendrá por no celebrado el presente convenio.



PODER JUDICIAL

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

DÉCIMA PRIMERA.- Las partes manifiestan que en caso de incumplimiento del presente convenio, se procederá conforme a las reglas de ejecución forzosa.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las partes declaran que no existe error, dolo, mala fe, violencia ni vicio alguno que pueda afectar la validez o licitud del presente convenio.

LAS PARTES MANIFIESTAN CONOCER EL CONTENIDO Y ALCANECE LEGAL DEL PRESENTE CONVENIO, FIRMÁNDOSE AL DIA TREINTA DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS.”

Convenio que fue ratificado ante esta autoridad judicial por el Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONDominio HORIZONTAL ******* y la demandada *********, el trece de septiembre del dos mil veintiuno.

Asimismo, no pasa desapercibido para esta Juzgadora que las **cláusulas tercera y cuarta del convenio antes citado**, en las cuales la demandada reconoce el adeudo que reclama la parte actora y que se obliga a pagar, y las cuales son generadas del **mes de octubre del dos mil quince hasta el mes de octubre del dos mil veinte**, no son coincidente con la prestación que inicialmente reclamó el actor, pues en su demanda alude a las cuotas de mantenimiento generadas a partir del mes de enero del dos mil once al mes de octubre del dos mil veinte, así como las que se sigan generando en el transcurso del tiempo; y por cuando a la cláusula cuarta corre la misma suerte dado que dichas fechas contenidas en la misma no es coincidente con las de su escrito de demandada; sin embargo, habiéndose requerido a las partes precisiones, manifestaron conformes con el contenido total de dicho convenio, por ser una



JUDICIAL

acuerdo de voluntades para finalizar la contienda judicial que nos ocupa arguyendo que con ello se deja sin efectos cualquier prestación reclamada en el escrito de demandada; argumento que tiene sustento dado que el mismo fue ratificado ante esta presencia judicial; pues sólo así se consigue verificar la voluntad de ambas partes y la aceptación de los términos en que se lleva a cabo; además que se debe atender al principio de autonomía de la voluntad.

Ahora bien, en virtud que las partes tienen plena capacidad para transigir el negocio en que se actúa y dado que del convenio celebrado entre las partes es dar por terminada la presente controversia judicial, del cual se advierte que no contiene cláusulas contrarias al derecho, a la moral y, a las buenas costumbres, del que se desprende la voluntad expresa de las mismas, así como la libertad con la que condujeron.

En consecuencia, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **511⁷** en relación con el numeral **689⁸**, del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, **se aprueba** el convenio, exhibido el seis de septiembre del dos mil veintiuno y ratificado el trece de septiembre del mismo

⁷ **ARTICULO 511.-** Determinación de la cosa juzgada. Se considera pasada en autoridad de cosa juzgada, la sentencia que no está sujeta a prueba ni a impugnación de ninguna clase, salvo los casos expresos determinados por la Ley, por haber causado ejecutoria; lo que excluye totalmente otro juzgamiento o cualquier nueva resolución sobre el mismo negocio ya dirimido, sea por el mismo Tribunal o por otro distinto.

⁸ **ARTICULO 689.-** Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acatarán y se observarán las siguientes reglas generales:

- I.- Se llevará a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento;
- II.- Se procurará no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta;
- III.- La ejecución únicamente afectará al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y,
- IV.- Se procurará, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo.



PODER JUDICIAL

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

año, ante este Juzgado, celebrado entre el Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONDominio HORIZONTAL *******, parte actora y demandada *********, respectivamente; por no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral y, a las buenas costumbres.

Así como lo dispuesto por el artículo **1792** del Código Civil Federal que a la letra dispone:

“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”

Convenio que forma parte integrante de ésta resolución, homologando esta declaración a la categoría de sentencia de la ejecución de la sentencia dictada en autos ya antes citada, mandando a las partes a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar como si se tratara de cosa juzgada, respecto a la ejecución de sentencia.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Aislada XVII.2o.10 C, Página: 418, Tomo IV, Noviembre de 1996, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 200895. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que reza:

“CONVENIO JUDICIAL O TRANSACCION. NECESARIAMENTE DEBE SER APROBADO POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE REALIZA. Si el artículo 2843 del Código Civil vigente en el Estado de Chihuahua, establece los casos en que las transacciones resultan ser nulas, lógico es que la transacción o convenio judicial, necesariamente debe ser aprobado por el Juez del proceso, ya que dicho Juez puede y debe advertir si la transacción o convenio judicial sometido a su aprobación, se encuentra o no prohibido por la ley; si dicho



JUDICIAL

convenio reúne o no la forma precisada por la ley procesal, si las partes contratantes tienen o no capacidad jurídica o autorización judicial para celebrarla, etc., requisitos estos que bajo ningún concepto deben quedar sujetos a la voluntad de las partes intervinientes en el convenio judicial. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEPTIMO CIRCUITO. Amparo directo 202/96. Dulces Nombres Fierro Erivez. 12 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretario: Jorge Luis Olivares López."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos dispuesto por los artículos 18, 21, 24, 25, 34, 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 108, 510 fracción III, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con los razonamientos expuestos en el considerando Primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- En términos de los razonamientos expuestos en el considerando tercero de esta resolución, se **aprueba el convenio judicial** celebrado entre el Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONDOMINIO HORIZONTAL ******* parte actora y ********* demandada respectivamente, mismo que se encuentra transcrito en el considerando tercero de la presente resolución, el cual se tiene por íntegramente reproducido como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias; homologando esta declaración a la categoría de sentencia ejecutoriada, debiendo estar las partes contendientes en el presente procedimiento a su contenido como si se tratara de cosa juzgada.



PODER JUDICIAL

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO** Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Maestra en Derecho **SARAI JUALLEK VILLALOBOS**, con quien actúa y da fe.

9VVVA/VCo*

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Número _____ correspondiente al día _____ de _____ de **2021** se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede.- Conste.

En _____ de _____ de **2021**. A las doce horas del día surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.