



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

En Jiutepec, Morelos, a trece de octubre del dos mil veintiuno.

VISTOS para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **775/2017-2**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por la persona moral denominada ***** por conducto de su Apoderada legal Licenciada *****, en contra de *****, radicado en la **SEGUNDA SECRETARIA** del Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- Por escrito de trece de julio del año dos mil once, compareció la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal para Pleitos y Cobranzas de la ***** denominada *****, demandando a *****, las siguientes prestaciones:

*"a).- El pago de la cantidad de \$49,075.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.) por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del año mil novecientos noventa y cinco y hasta el año dos mil once, respecto del inmueble ubicado en el *****, más el pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando hasta que se haga pago total a esta parte de las prestaciones demandadas.*

b).- El pago de la cantidad de \$31,000.00 (TREINTA Y UN CINCO PESOS 90/100 M.N.) por concepto de intereses legales, sobre la cantidad pendiente de pago y referida en el apartado inmediato anterior, a razón de 9% (NUEVE POR CIENTO) anual, por concepto de indemnización compensatoria y moratoria derivada del incumplimiento en términos de lo establecido en los artículos 1512 y 1518 párrafo segundo del Código Civil para el Estado de Morelos, más el pago de los intereses legales que se sigan generando hasta que se haga pago total a mi representada de las cantidades reclamadas.

c).- El pago de gastos y costas causados con la tramitación del presente juicio."

Relató los hechos en que fundó su acción e invocó el derecho que consideró aplicable, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones, acompañando a su escrito inicial, los documentos que se describen en el sello fechador, mismos que obran agregados en autos.

2.- El trece de julio del año dos mil once, se tuvo por admitida la demanda presentada por la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la ***** denominada *****, acompañando a su escrito inicial de demanda los documentos que se describen en el sello fechador, ordenándose emplazar y correr traslado a *****, para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra y señalará domicilio para oír y recibir

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

notificaciones dentro de ésta jurisdicción, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, se les harían por medio del Boletín Judicial.

3.- Advirtiéndose que fue debidamente emplazado a juicio mediante comparencia el demandado *****, mediante comparencia voluntaria de veintinueve de mayo del año dos mil diecinueve, a quien se le corrió traslado para que dentro del plazo legal de **DIEZ DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

4.- Mediante auto del día trece de junio del año dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al demandado *****, dando contestación a la demanda entablada en su contra teniéndosele por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer por lo que se ordenó dar vista a la parte actora por un término de tres días a efecto de que manifestara lo que a su derecho correspondiera y al haber quedada fijada la litis se señaló día y hora hábil para el desahogo de la Audiencia de conciliación y depuración, prevista por el artículo **371** de la Ley Procesal de la Materia.

5.- El veintisiete de junio del año dos mil diecinueve, se tuvo por presentada a la actora, dando contestación a la vista que se le diera con la contestación de demanda mediante auto de trece de junio de dos diecinueve.

6.- El ocho de agosto del año dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración en la que se hizo constar la incomparencia de la parte actora, no obstante de estar debidamente notificada, asistiendo únicamente la parte demandada en compañía de su abogado patrono, y al encontrarse debidamente preparada la diligencia de mérito, se hizo constar que no fue posible proponer a las partes alternativas de solución al litigio ello ante la incomparencia de la parte actora; por consiguiente atendiendo a los principios generales del proceso y con fundamento en lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo **371** del Código de la materia, se procedió a realizar la depuración del presente juicio, habiéndose hecho constar que de las actuaciones procesales se desprende que existe legitimación procesal por parte de la actora en este Juicio con los documentos que acompañó a su escrito inicial de demanda; asimismo se hizo constar que el demandado contestó la demanda entablada en su contra, consecuentemente se procedió a depurar el presente juicio y con fundamento en el numeral **390** del Código Procesal Civil vigente en nuestro Estado, se ordenó abrir el presente juicio a prueba por el plazo de **ocho días** común para ambas partes.

7.- Por auto de dieciséis de agosto del año dos mil diecinueve, previa certificación, se tuvo a la Ciudadana Licenciada *****, en su carácter de



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la *****denominada ***** , por presentada ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, señalándose día y hora hábil para que tuviera lugar la Audiencia de Pruebas y Alegatos a que se refiere el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor, admitiéndose por cuanto hace a **la parte actora** las siguientes: **LA CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado ***** , la **DOCUMENTAL PRIVADA Y PUBLICA** marcadas con los números III, VI, VII, VIII Y IX respectivamente *del escrito de ofrecimiento de pruebas* de su escrito inicial de demanda, el **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, marcada con el numeral IV de su escrito de ofrecimiento de pruebas, quedando a cargo de **la parte actora**; el **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la **INSPECCIÓN JUDICIAL** marcada con el número X, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, así como la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

8.- Por auto de veintiuno de agosto del año dos mil diecinueve, previa certificación, se tuvo a la parte demandada ***** , ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, señalándose día y hora hábil para que tuviera lugar la Audiencia de Pruebas y Alegatos a que se refiere el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor, admitiéndose las siguientes: **LA CONFESIONAL a cargo de PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO** del Consejo de Administración de la parte actora; la **DOCUMENTAL PUBLICA**, exhibida bajo el anexo marcado con el numeral **V, IX y X**; la **INSPECCIÓN JUDICIAL** marcada con el número IX de su escrito de contestación de demanda; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, así como la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA** mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica; desechándose **INFORME DE AUTORIDAD** marcada bajo los números I y II; la **DOCUMENTAL PRIVADA**, marcada bajo el número **IV**; la **TESTIMONIAL** marcada bajo el número **VII**.

9.-Por auto de diez de septiembre del año dos mil diecinueve, se tuvo a la Apoderada legal de la parte actora Apoderada legal Licenciada ***** , dando contestación a la vista de veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, objetando los documentos exhibidos por la parte demandada e identificados en los numerales V y IX.

10.- En fecha once de septiembre del año dos mil diecinueve, se desahogaron las **PRUEBAS de INSPECCIÓN JUDICIAL**, ofrecida por la parte

actora, y demandada respectivamente, en cumplimiento a los autos de fecha dieciséis de agosto de dos mil diecinueve y veintiuno de agosto de dos mil diecinueve respectivamente, ante la fe pública de la actuario adscrita a este H. Juzgado.

11.- El diez de octubre del año dos mil diecinueve, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos en la que fueron desahogadas en primer término las pruebas ofrecidas por la parte actora consistente en la **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo *********, visible a **(fojas 647 a la 651)**, asimismo y toda vez que se encontraban pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

12.- Por auto de dieciocho de octubre del año dos mil diecinueve, se tuvo a la parte demandada *********, bajo el escrito numero **6286** dando contestación a la vista de diez de octubre de dos mil diecinueve, proporcionando domicilio de presidente, secretario y tesorero para efecto de que sean llamados para el desahogo de la prueba confesional a su cargo.

13.- El veintisiete de noviembre del año dos mil diecinueve, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y toda vez, que se encontraban pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

14.- Por auto de veinticuatro de enero de dos mil veinte, se le tuvo por precluido su derecho a *********, para dar contestación al auto de dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, tendiéndose por admitidas las pruebas documentales de la parte actora, para los efectos legales a que haya lugar.

15.- El treinta y uno de enero del año dos mil veinte, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y toda vez, que se encontraban pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

16.- El seis de marzo del año dos mil veinte, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y toda vez, que se encontraban pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

17.- El diecisiete de marzo del año dos mil veinte, se determinó suspender las labores en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial declarando día inhábiles los días del dieciocho de marzo al catorce de agosto de dos mil veinte, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos, y se ordenó



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

requerir a la parte actora oferente de la prueba de informe de autoridad para que dentro del término de **tres días** comparezca a tramitar el presente oficio.

18.- El dos de octubre del año dos mil veinte, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y toda vez que se encontraban pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

19.- Mediante auto de fecha treinta de octubre del año dos mil veinte se tuvo por presentado a la Licenciada **VANESSA GUADALUPE CORNEJO DE ITA** en su carácter de Directora General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, rindiendo el informe solicitado, por lo que se le dio vista a las partes para que en el término de tres días manifestarán lo que a su derecho correspondiera.

20.- El treinta de noviembre del año dos mil veinte, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y toda vez, que se encontraban pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

21.- Por auto de dieciocho de diciembre del año dos mil veinte, se tuvo a la Apoderada legal de la parte actora Licenciada *********, dando contestación a la vista de treinta de octubre de dos mil veinte y por hechas sus manifestaciones, para los efectos legales a que haya lugar.

22.- El dieciocho de febrero del año dos mil veintiuno, ante la prorrogación del plazo de la suspensión hasta el quince de febrero del año dos mil veintiuno, en términos de la circular **001/2021** del Poder Judicial del Estado de Morelos; y para evitar dilaciones procesales, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos, con notificación de once marzo de dos mil veinte, se dio vista a la parte demandada para que dentro del plazo de **tres días** contados a partir de la legal notificación manifestara lo que a su derecho corresponda, con el apercibimiento que en caso de hacer manifestación alguna en el plazo que se le concede se le tendrá por desinteresado de la citada probanza y por desierta la misma; por otro lado, se ordenó turnar los presentes autos a la actuario adscrita a este Juzgado, para efecto de que se lleve a cabo, el desahogo de la prueba **COMPULSA** y/o **INSPECCIÓN JUDICIAL** dentro del expediente **742/2017-1** en los términos del auto de dieciséis de agosto del año dos mil diecinueve.

23.- Por auto de veinticuatro de marzo del año dos mil veintiuno, a petición de la abogada patrono de la parte actora Licenciada *****, se ordenó realizar prórroga de anotación marginal como medida de conservación de la cosa materia del litigio en términos del artículo 355 fracción III del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, ordenándose girar oficio al Director del Instituto de Servicios Registrarles y Catastrales del Estado de Morelos, para realizar la **prórroga de la anotación marginal como medida de conservación de la cosa materia del litigio del bien inmueble *****, ESTADO DE MORELOS, con folio ELECTRÓNICO INMOBILIARIO *****,** concediéndole a dicha autoridad un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles para que informara a este H. Juzgado respecto de su cumplimiento, con apercibimiento de multa.

24.- En fecha veintinueve de marzo del año dos mil veintiuno, se desahogó la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, ofrecida por la parte actora, en términos del auto de dieciséis de agosto de dos mil diecinueve en los autos del expediente **742/2017-1**, radicado en la Primera Secretaria de este H. Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación del Estado de Morelos, ante la fe pública de la actuario adscrita a este H. Juzgado.

25.- El veintiuno de abril del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y toda vez, que se encontraban pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

26.- Por auto de cuatro de mayo del año dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada *****, dando contestación a las vistas y por hechas sus manifestaciones, para ser tomadas en el momento procesal oportuno, para los efectos legales a que haya lugar.

27.- El catorce de junio del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y toda vez, que se encontraban pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

28.- Por auto de veintitrés de junio del año dos mil veintiuno, se le hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada *****, por auto de dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, tendiéndose a la parte demandada por desinteresado en el desahogo de la confesional a cargo de **PRESIDENTE, SECRETARIO y TESORERO** del Consejo de Administración de la parte actora *****, por lo que, se declara desierta dicha probanza.

29.- El nueve de agosto del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos y toda vez que se encontraban



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

30.- Por auto de tres de septiembre del año dos mil veintiuno, se le hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada *********, decretado en auto de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, en relación a la documental privada marcada con el numeral **X**, ordenándose admitir la misma.

31.- El seis de septiembre del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, mediante la cual se hizo constar la incomparecencia de la parte actora, asistiendo únicamente el demandado en compañía de su abogado patrono; y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se abrió el periodo de alegatos mismos que previamente habían sido exhibidos por la parte actora mediante escrito de cuenta 3903, para ser tomados en consideración al momento de resolver, y por hechos los alegatos formulados por la parte demandada por conducto de su abogado patrono, y por así permitirlo el estado que guardaban los presente autos, **se citó a las partes para oír sentencia**, por auto de veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó auto de prórroga para emitir el fallo definitivo, **mismo que se dicta al tenor de los siguientes:**

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, al respecto el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"...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".

Por su parte el artículo **26** de la Ley Adjetiva Civil invocada, señala:

"ARTICULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente: I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda; II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante; III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y, IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio."

Consecuentemente, el actor al acudir ante este Órgano Jurisdiccional entablando su demanda y el demandado al contestar la demanda sin oponer alguna excepción de incompetencia, se sometieron tácitamente a la competencia de este Juzgado, de conformidad con el precepto legal antes transcrito; así

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

también, en concordancia con el numeral **75** fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, atendiendo a que la cuantía del **presente asunto no excede de mil doscientas veces el salario mínimo**, de igual forma se surte competencia a favor de este Juzgador.

Por otro lado, la **vía elegida es la correcta** toda vez que la acción que ejercita la parte actora tiene por objeto realizar el cobro de una cantidad derivada de la falta de pago y cumplimiento de las cuotas de mantenimiento de un inmueble, circunstancia respecto de la cual la legislación civil vigente en el Estado de Morelos no establece un trámite especial; en consecuencia, de conformidad con el artículo **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el presente asunto debe de seguirse conforme a las reglas del juicio ordinario civil.

II.- Conforme a la sistemática jurídica que establecen los preceptos legales **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación activa y pasiva de las partes que intervienen en el presente Juicio**, misma que debe ser analizada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio.

Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, dispone que 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.

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación "ad procesum"** y **legitimación "ad causam"**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable.



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Respalda lo anterior la jurisprudencia en materia Civil, de la Novena Época, con número de registro 169271, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Página 1600 que a la letra dice:

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.

Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.

Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

Robustece también a lo anterior la sustentada en la tesis aislada en materia civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Diciembre de 2010 Página 1777, del rubro y texto siguiente:

"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL. Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las

condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 514/2010. BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, BBVA Bancomer; antes Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple; antes Bancomer, S.N.C. 7 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén David Aguilar Santibáñez. Secretario: Luis Fernando Zúñiga Padilla.

Así también la tesis aislada en materia civil, de la Séptima Época, número de registro 248443, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 199-204, página 99 del rubro del texto siguiente:

"LEGITIMACION "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACION "AD-PROCESUM".

La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.

Ante esta premisa es de enfatizar que entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la cual, una acción o derecho puede ser ejercido por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa) y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

es concedida la acción (legitimación pasiva).

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam, es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho ser ejercitado en el proceso por quien tenga aptitud para hacerlo valer en su juicio.

En la especie, la parte actora, ***** para acreditar la legitimación activa exhibió como documentos base de su acción los siguientes:

1.- Documental Pública marcada en el **anexo 1**, de su escrito inicial de demanda consistente en Copia certificada del Testimonio Notarial número cuarenta y cuatro mil ochenta de veinte de Septiembre del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado **JAVIER PALAZUELOS CINTA**, en su carácter de Notario Público número diez de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorgó la parte actora ***** por conducto del Consejo de Administración a favor de la Licenciada ***** entre otros, testimonio notarial dentro del cual en su apéndice A quedó agregada la copia certificada de la escritura pública número sesenta y seis mil novecientos setenta y seis de fecha diecinueve de Enero de mil novecientos noventa, pasada ante la Fe del notario público número cuarenta y seis del Distrito Federal en la que se advierte la Constitución de la Asociación denominada *****

2.- Documental Pública marcada con el **anexo 2**, del escrito inicial de demanda, consistente en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha veintiuno de marzo del año dos mil nueve, celebrada por la ***** Morelos A.C." en el que del análisis integral de dicha documental se advierte los Estatutos sociales que en su artículo PRIMERO, se asentó como denominación de la moral demandante *****seguida de las palabras "Asociación Civil" o de sus siglas "A.C."; sin embargo, en el anexo A-1, de la escritura pública número once mil seiscientos cuarenta y uno, se advierte que la persona moral se denomina ***** error que como puede verse no obra en el acta constitutiva de la actora ni de los estatutos sociales aprobados al momento en su constitución, escritura sesenta y seis mil novecientos setenta y seis en la que consta que esta se denomina "***** *****no obstante a ello no puede considerarse la existencia de una persona moral distinta a la actora, sobre todo porque analizada que ha sido el anexo A-1 de la escritura número once mil seiscientos cuarenta y uno, se advierte que en esta solamente se reforma el artículo 21 de los estatutos que rigen la asociación, en lo referente a la representación, de la misma y de ninguna manera se hace modificación al artículo PRIMERO que es relativo a su denominación, lo que

además puede corroborarse en la simple lectura de la orden del día de la referida asamblea, siendo entonces que debe considerarse todo lo demás cómo una mera transcripción de los demás estatutos; en consecuencia, no puede dejarse sin efectos legales la denominación que obra en el acta constitutiva que a su vez consta en el instrumento notarial sesenta y seis mil novecientos setenta y seis, de donde como ya se ha mencionado se advierte que la denominación correcta de la moral actora es "*****", ***** advirtiéndose además de esta que en el hecho dos del escrito de demanda, ciertamente se dijo que en los artículos SEGUNDO, SÉPTIMO Y NOVENO de los Estatutos Sociales que rigen la moral en comento, se estableció su objeto, la obligación individual de los Asociados y la competencia de la Asamblea General Ordinaria, ofreciendo para acreditar dichos conceptos la copia certificada del Anexo A-UNO de la escritura pública citada, anexo que únicamente constituye una transcripción de los ESTATUTOS ORIGINALES aprobados en el acta constitutiva que consta en la escritura en estudio con la reforma al artículo 21 de los mismos, que fue la que se llevó a cabo en la asamblea extraordinaria protocolizada en dicha escritura once mil seiscientos cuarenta y uno. Finalmente, a lo anterior se adiciona que la actora también exhibió el testimonio de la escritura 25,408 pasada ante la fe del Titular de la Notaria número doscientos treinta de la ciudad de México, que tiene valor probatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 490 y 491 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al tratarse de un documento público, en el que se corrige el error en la denominación de la persona moral actora asentado en los estatutos aprobados el veintiuno de marzo del dos mil nueve.

De igual modo, en el artículo 17 de los estatutos sociales que obran en este anexo, se establece lo siguiente:

"DIECISIETE.- La administración tendrá la representación de la asociación y gozará de los poderes y facultades siguientes: ...1.-... 2.-... 3.-...4,.. 5.- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros. Esta facultad queda limitado al otorgamiento a terceros de poder para pleitos y cobranzas y actos de administración..."

Con lo anterior queda acreditada la facultad que tiene la "*****" *****por conducto de su Consejo de Administración para otorgar a terceros poderes para Pleitos y Cobranzas tal y como consta en la escritura número cuarenta y cuatro mil ochenta de fecha veinte de septiembre del año dos mil diez, antes descrita.

3.- Así como lo acredita con la documental privada marcada en el **anexo 3**, de su escrito inicial de demanda consistente en el estado de cuenta de mantenimiento expedido por la "*****", *****a nombre de



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*****, de fecha diecisiete de junio de dos mil once, signado por el Ciudadano Licenciado *****Tesorero del Consejo de Administración y por el Ingeniero *****Presidente del Consejo de Administración ambos integrantes a la *****, del que se deduce el adeudo de cuotas de mantenimiento adeudadas e intereses moratorios respecto del inmueble propiedad de *****.

Documental privada de la cual se advierte que el demandado ***** es colono del ***** Morelos, representados por la ***** **A.C.**; por consiguiente se deduce el adeudo de cuotas de mantenimiento adeudadas e intereses moratorios respecto del inmueble propiedad del demandado.

4.- De igual manera ofreció la **DOCUMENTAL PUBLICA** marcada en el **anexo 4**, del escrito inicial de demanda consistente en las copias certificadas por el Licenciado Alfredo Bazua Witte Titular de la Notaría Número Doscientos Treinta del Distrito Federal, de las cuales menciona que las nueve fojas útiles son una reproducción fiel y exacta de su original el cual corre agregado al apéndice con la letra A de la escritura número doce mil setecientos cincuenta y siete de fecha cuatro de marzo de dos mil diez que contiene el Acta de Asamblea General de la ***** celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil nueve, de la cual se advierte entre otras cosas la ratificación de cuotas cobradas en años anteriores y de las condiciones de cobranza que en adelante deberán implementar el despacho de cobranza contratado por instrucciones de la Asamblea de veintiuno de marzo del dos mil nueve, así como los parámetros de cobranzas aprobados.

En ese sentido resulta necesario tomar en consideración que el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente, establece lo siguiente:

"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..."

Este precepto contempla que 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 debe ser ejercitada. Así de los artículos 179, 180 fracciones I y II y 218 de la misma legislación establecen literalmente lo siguiente:

"...ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 180.- *Capacidad procesal. Tienen capacidad para comparecer en juicio:*
 I.- *Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;*
 II.- *Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;*
ARTÍCULO 218.- *Parte con interés jurídico. Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución y de este Código...*

Dada la manera en que se está confeccionada la literalidad de la norma citada, se advierte que solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en el que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario, de lo que se advierte que para iniciar un procedimiento o ser parte de él debe tener interés en que se declare, constituya un derecho o se imponga una condena y quien tenga interés contrario a ello, con base en esto, puede decirse que se tiene legitimación de parte cuando lo pretendido se hace valer por la persona a quien la ley concede la facultad para ello y en contra de quien deba ser ejercitada, sin que esto implique la procedencia de la acción misma, empero si resulta ser un requisito sine qua non con la que debe contar las partes para comparecer a juicio, de acuerdo a lo previsto por el referido numeral 191 en relación con el 351 fracción II, de la Ley Adjetiva en comento supuesto legal que reitera que es un presupuesto procesal, necesario para lograr la debida integración de la relación jurídica procesal entre los contendientes y que se debe encontrar soportada en el documento en que el demandante funde su derecho.

En mérito de todo lo anterior, debe decirse que la actora ***** **MORELOS, A.C.**, si se encuentra debidamente legitimada para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, por conducto de apoderada legal, en razón de habersele conferido mandato para pleitos y cobranzas por su Consejo de Administración, que es quien la representa de conformidad con el artículo diecisiete de sus Estatutos sociales; por tanto, deberá entrarse al análisis de fondo de la acción que intenta la citada actora en contra de la demandada, de quien también se acredita la legitimación pasiva de ***** , al quedar por demás demostrado que él aparece como propietario, del inmueble ubicado en ***** , lo anterior se advierte del oficio número ***** , de fecha veinte de noviembre del año dos mil veinte, expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que tiene valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 428 y 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al ser datos que obran en los archivos de una dependencia de carácter público, desprendiéndose del mismo que el titular del bien inmueble registrado bajo el folio real electrónico ***** lo es ***** , lo que pone de relieve que la parte demandada es propietario del bien inmueble del que se reclaman las cuotas mencionadas.

Probanzas a las que se les concede pleno valor y eficacia probatoria en



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

términos del artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado, pues si bien las mismas fueron objetadas las documentales públicas antes descritas por la parte demandada, así también lo es que no se acreditaron los argumentos sobre los que versaron las mismas.

En concordancia de lo anterior resalta también lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley Notarial para el Estado de Morelos, en relación con el artículo 491 del Código Procesal Civil en el Estado ya mencionada lo que ilustra que las escrituras y los testimonios notariales son documentos públicos que prueban plenamente acerca de su contenido, en tanto no sean declarada su falsedad o su nulidad.

Lo anterior se estima así, porque respecto al **anexo uno** relativo a la copia certificada del Testimonio Notarial número cuarenta y cuatro mil ochenta de veinte de Septiembre del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado **JAVIER PALAZUELOS CINTA**, en su carácter de Notario Público número diez de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, lo objeta e impugna en el sentido de que las personas que lo otorgan a la fecha no son miembros del consejo de administración y que al no ser socio de la *****demandante el mandato que en él se contiene no le resulta aplicable; sin embargo, no acredita la primera manifestación que era una carga probatoria que le correspondía asumir de conformidad con los artículos 386 y 387 fracción I de la Ley Adjetiva Civil de la materia en vigor, porque para ello ofreció la copia certificada de la escritura pública doce mil trescientos treinta y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número seis de la Primera Demarcación Notarial, que tiene valor probatorio de conformidad con los numerales 490 y 491 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al tratarse de un documento público, pero que adolece de eficacia probatoria para acreditar su primer argumento impugnativo, al no advertirse dato alguno que indique que las personas que otorgaron el mandato a la Licenciada ***** y ***** , en la fecha de presentación de la demanda no fueran miembros del Consejo de Administración y que los actuales le hubiesen revocado el poder otorgado; de igual forma, ofreció la inspección judicial que fue desahogada por la actuario adscrita a este juzgado el once de septiembre de dos mil diecinueve, que tiene valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 490 de la Normatividad Adjetiva en comento, pero que carece de eficacia probatoria para demostrar el primer argumento impugnativo, al no denotarse de su contenido dato o indicio alguno que pruebe que las personas que otorgaron el mandato a la Licenciada ***** y ***** , en la fecha de presentación de la demanda no fueran miembros del Consejo de Administración y que los actuales le hubiesen revocado el poder otorgado; de igual modo, oferto copia simple de su nómina del periodo comprendido del 01 al 15 de mayo del dos mil quince e impresiones del

predio de su propiedad, que tienen valor probatorio indiciario de conformidad con el artículo 490 de la Ley Adjetiva en mención, pero que adolecen de eficacia para probar el primer argumento impugnativo, al no desprenderse de ellas dato o indicio alguno de que las personas que otorgaron el mandato a la Licenciada ***** y *****, en la fecha de presentación de la demanda no fueran miembros del Consejo de Administración y que los actuales le hubiesen revocado el poder otorgado; de igual manera, ofrecieron la instrumental de actuaciones, presuncional en su doble aspecto legal y humana que tienen valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 490 del Ordenamiento Legal antes invocado, pero que siguen la misma suerte que las anteriores al carecer de eficacia para demostrar el primer argumento de la objeción, al no advertirse de su contenido dato o presunción alguna de que las personas que otorgaron el mandato a la Licenciada ***** y *****, en la fecha de presentación de la demanda no fueran miembros del Consejo de Administración y que los actuales le hubiesen revocado el poder otorgado; por último, respecto al segundo argumento impugnativo de que no le surte efectos el mandato conferido en la copia certificada del instrumento notarial en comento al no ser socio de la *****demandante, el mismo resulta improcedente, porque el hecho de no ser socio es una cuestión que tiene que ser analizada en relación con las excepciones y defensas que opuso, no así para restarle valía probatoria a esta documental, puesto que con ella solo se acredita el mandato otorgado por el consejo de administración de la *****demandante a la Licenciada ***** y *****, que resulta suficiente para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional en contra del demandado, que estima tiene la obligación de pago respecto de las cuotas vencidas y no pagadas en su carácter de propietario, y será al analizar la acción ejercitada en caso de no resultar procedente sus excepciones y defensas que hizo valer, que se determinara si le asiste la razón. En lo tocante a la objeción hecha al **anexo 2**, consistente en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha veintiuno de marzo del año dos mil nueve, celebrada por la ***** Morelos A.C.", la que versa en el sentido de que le son intrascendentes e aplicables los estatutos al no haber tenido conocimiento de ellos, al no ser socio, al no formar parte de ninguna manera de la *****demandante, y que los impugna y objeta por las razones expuestas en su contestación, la misma también es improcedente, porque como se dijo con antelación el no ser socio y demás cuestiones que invoca en su contestación que de acuerdo a sus hechos estriba en que no ha obtenido ningún beneficio de la asociación al no proporcionarle ningún servicio de mantenimiento, tienen que ser estudiadas al momento de entrar al estudio de las excepciones y defensas que opuso en conjunción con las pruebas que aporto para determinar la viabilidad de ellas, pero no son de utilidad para demeritar el valor probatorio de dicha documental. En cuanto a la objeción e impugnación hecho al **anexo 3**, consistente en el estado de cuenta de mantenimiento expedido por la "*****", *****a nombre de



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*****, de fecha diecisiete de junio de dos mil once, signado por el Ciudadano Licenciado *****Tesorero del Consejo de Administración y por el Ingeniero *****Presidente del Consejo de Administración ambos integrantes a la ***** , que estriba en la circunstancia de que no le es aplicable al no ser socio activo o pasivo de la moral demandante, la misma es improcedente, puesto que el no ser socio es una cuestión que tiene que ser estudiada al entrar al análisis de las excepciones y defensas que opuso en coordinación con los elementos de prueba que aporto para establecer su factibilidad, pero no resulta eficaz para demeritar el valor probatorio de dicha documental. En lo relativo a la objeción e impugnación del **anexo 4**, que versa en el sentido de que no le es aplicable al no ser socio activo o pasivo de la moral demandante y que no ha obtenido ningún beneficio de mantenimiento de la *****demandante, la misma es improcedente, porque esas circunstancias tienen que ser analizadas al momento de entrar al estudio de las excepciones y defensas que opuso en conjunción con las pruebas que ofreció, pero no son eficaces para demeritar la valía probatoria de dicha documental.

III.- En esa tesitura, el suscrito Juzgador considera necesario aclarar primeramente que al ser un juicio de origen de naturaleza puramente civil, se rige el procedimiento por el propio de estricto derecho, sin haber la posibilidad de aplicar la suplencia de la queja, como lo refiere el artículo 1 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por lo que se analizara la demanda a la luz de lo expuesto por las partes.

Una vez analizado lo anterior, y al no existir ningún incidente o recurso que resolver, se procede al estudio de fondo, primeramente de las **defensas y excepciones**, interpuestas por la demandada expuestas en su escrito de contestación de demanda, mismas que se analizan al tenor siguiente:

En cuanto a la defensa de **FALTA DE LEGITIMACIÓN TANTO ACTIVA, COMO EN LA CAUSA DE PEDIR, SINE ACTIONE AGIS, LA GENERICA SINE ACTIONE AGIS, EXCEPCIÓN DE ESCEPTO DOLI, LEGITIMACIÓN AD CAUSAM Y AD PROCESUM**, marcada con los números 1, 3, 4, 6 Y 7 que hace consistir en que la parte actora carece de derecho que viene a invocar y carece de derecho para reclamar pagos sobre cuotas y servicios a los terrenos del Fraccionamiento de Propietarios Golfistas, Santa fe A.C., que es la defensa **conocida como sine actione agis, la misma resulta notoriamente improcedente**, al no constituir 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 acción por lo tanto, el excepcionante tendrá que estarse al estudio que realice este Órgano Jurisdiccional de la acción ejercitada. En cuanto a la falta de legitimación ad procesum, el excepcionante tendrá que estarse a lo analizado por esta autoridad en el considerando II de esta resolución, en la que de determino que la parte actora y demandada tenían legitimación en el proceso activa y pasiva.

En lo tocante a la excepción de **FALTA DE INTERÉS JURÍDICO** marcada con los números 2 de su contestación, que hacen consistir en que la actora carece de acción y derecho, pues solamente pueden jurídicamente intentar una acción los gobernados que tengan derecho reconocido sustantivo por la Ley para que el Órgano Jurisdiccional declare o constituya un derecho en su caso concreto de la cual carece el actor los representantes miembros del Consejo de Administración de la ***** , A. C., la que hace consistir en el hecho de que la acción no constituye por cuanto a su naturaleza ningún adeudo mercantil, ni de concepto de cuotas, y más cuando el mismo contiene un acto ilegal, y al no reunir las características de normatividad mercantil no puede decirse que nos encontramos en presencia de un acto jurídicamente mercantil, y por ende cualquier otra acción resulta improcedente por adolecer de legitimidad para su transmisión. LA PERSONAL DE CARENCIA DE ACCIÓN Y DERECHO, que hace valer en la circunstancia de que la parte actora carece de acción y de derecho para demandarlo en virtud de que no existe obligación de su parte para con ellos que se han tomado la atribución por arrebato e integración a su asociación de las escrituras del bien inmueble que quedo dentro de dicho poligonal o área de su fraccionamiento y de lo que solo se tratan de hacer valer el pago de cuotas y servicios que el suscrito no los está disfrutando puesto que ni si quiera he construido nada dentro de mi terreno o lote, y no estoy disfrutando de nada como lo tratan de hacer valer la parte actora.

Antes de entrar a su estudio, resulta indispensable hacer notar lo aducido por el demandado en esta excepción, en la que literalmente dice en lo que interesa lo siguiente: *"...esta acción no constituye por su naturaleza ningún adeudo mercantil, ni de concepto de cuotas, y más cuando el mismo contiene un acto ilegal, y al no reunir las características de normatividad mercantil no puede decirse que nos encontramos en presencia de un acto jurídicamente mercantil, y por ende cualquier otra acción resulta improcedente por adolecer de legitimidad para su transmisión..."*. Al respecto, es necesario puntualizar al demandado que la acción que se ejercita en este juicio es de índole civil que se tramita de acuerdo con las reglas del juicio ordinario civil, al ser esa la vía elegida por su contraparte y que se estimo era la idónea por el razonamiento expuesto en el considerando I de este fallo definitivo, debido a que el adeudo que se demanda de cuotas de mantenimiento no



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

tienen esa naturaleza (mercantil) al no tener su origen en un acto entre comerciantes, por ende la misma no tiene que reunir las características (sic) de la normatividad mercantil; por otra parte, el argumento que refiere de que *cualquier otra acción resulta improcedente por adolecer de legitimidad para su transmisión*, resulta improcedente por inentendible o insuficiente, porque no explica porque la actora adolece de legitimidad para transmitir la acción que ejercita en este juicio, máxime que la fracción IV del artículo 183 de la Ley Adjetiva de la Materia del Estado, contempla la transmisión de los derechos controvertidos por acto entre vivos.

Entonces, en relación con esta excepción y los argumentos expuestos en la contestación pone de manifiesto que la misma se hace valer por lo siguiente:

1.- El demandado nunca ha sido inscrito, anotado o afiliado, notificado ni de manera personal, ni de manera extrajudicial, ni por persona alguna, ni por ningún otro medio, ni por escrito, ni verbal, que se presuma como tal ser socio activo o pasivo de la persona moral demandante *****

2.- El demandado no ha recibido ningún beneficio de mantenimiento por la ***demandante, al no haberle proporcionado en ningún momento servicio de luz, agua, asfalto de calle, drenaje, servicio de vigilancia, alumbrado público, bacheo, riego y recepción de basura, y que no existe ningún servicio hasta su terreno.**

El **primer argumento** es improcedente para oponerse a esta excepción, porque el hecho de **no ser socio** de la *****demandante no lo exime del pago de las cuotas de mantenimiento, lo que se estima así, por lo siguiente:

La **fracción III** del **artículo 254** de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, que literalmente disponía:

"ARTICULO 254.- Los adquirentes de lotes de fraccionamientos autorizados de urbanización inmediata o por etapas, se obligan:

III.- A cubrir los impuestos prediales y servicios municipales que les establezca la autoridad correspondiente, así como las **cuotas de mantenimiento** que en su caso se establezcan en el reglamento interno del **fraccionamiento.**"

Entonces, con la porción normativa del citado precepto legal se pone de relieve que el demandado ***** **si está obligado al pago de las cuotas de mantenimiento** que determine la asamblea de la *****demandante, que es el Órgano Supremo de la Asociaciones en términos de lo dispuesto en el artículo 2107 del Código Civil, con independencia de que no exista una norma legal que lo obligue a incorporarse o formar parte de ella, porque la fracción del arábigo antes transcrito imponía al propietario de un lote de fraccionamiento a pagar las cuotas de mantenimiento correspondientes, sin que la obligación de pago ahí consignada este supeditada a ser asociado de la *****del Fraccionamiento, puesto que dicha obligación subsiste por su misma, aunque el propietario no forme parte de la asociación del Fraccionamiento; por lo tanto, que la persona moral actora

*****si es titular del derecho disputado en este juicio, es decir, del reclamo de pago de cuotas de mantenimiento determinadas por la Asamblea General de Asociados, y por su parte el demandado *****, es la persona idónea para responder del cumplimiento de dicha prestación, al haber reconocido ser el propietario del inmueble ubicado en *****, lo que lo obliga al pago de las cuotas de mantenimiento que determine la Asamblea General de Asociados en términos de la fracción III del numeral 254 de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 191 de la Ley Adjetiva de la Materia en la Entidad. Lo anterior es así, porque resulta evidente que la *****se integra por los propietarios que tienen intereses en el mantenimiento de las áreas comunes para el bienestar común de los socios y propietarios de los lotes del fraccionamiento, por lo que toman de manera colectiva las decisiones para brindar los servicios que sean necesarios para tal fin y el monto de las cuotas de mantenimiento en la asamblea general prevista en el artículo 2107 del Código Civil, sin que pueden quedar excluidos del pago de las cuotas quienes no sean socios de la misma, en razón de que estos últimos se ven beneficiados con los servicios que proporciona la *****para el mantenimiento de las áreas comunes, lo que conserva y puede incrementar la plusvalía de su propiedad, lo que implica el pago respectivo de ellos, que en el presente caso son las cuotas determinadas por la asamblea general, porque si bien es cierto, en la misma no participan los que no sean socios, también es cierto, que su falta de intereses de incorporarse a la misma no puede redundar en su beneficio al estar por encima de su interés particular el **interés común** de la colectividad que conforma el fraccionamiento de mantenerlo en óptimas condiciones, puesto que como se dijo anteriormente solo integraran y adherirán a ella quienes tengan interés en el mantenimiento de las áreas comunes del fraccionamiento, y máxime si tomamos en cuenta que los que aún no sean socios tienen expedito su derecho para incorporarse de manera voluntaria a la misma y participar en las decisiones que se tomen por la mayoría.

Lo anterior encuentra respaldo en el criterio orientador localizable con el Registro digital: 169862, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época Materias(s): Civil, Tesis: I.4o.C.136, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008, página 2381, que literalmente dice:

"INTERESES COLECTIVOS O DIFUSOS EN PROCESOS JURISDICCIONALES COLECTIVOS O INDIVIDUALES. CARACTERÍSTICAS INHERENTES.

El ejercicio de las acciones colectivas ante los órganos jurisdiccionales, exige al Juez adecuar el procedimiento, para adoptar los principios del proceso jurisdiccional social. En principio, el juzgador debe despojarse de la idea tradicional de los límites impuestos para la defensa de los intereses individuales o el derecho subjetivo de cada individuo, para acudir a una interpretación jurídica avanzada, de vanguardia, en la cual potencialice las bases constitucionales con los criterios necesarios para preservar los valores protegidos y alcanzar los fines perseguidos, hacia una sociedad más justa. Sólo así se pueden tutelar los intereses colectivos o difusos, pues si su impacto es mucho mayor, se requiere el máximo esfuerzo y actividad de los tribunales 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

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

considerable flexibilidad en la aplicación de las normas sobre formalidades procesales, la carga de la prueba, allegamiento de elementos convictivos, su valoración, y el análisis mismo del caso. Asimismo, se requiere de una simplificación del proceso y su aceleración, para no hacer cansada o costosa la tutela de estos derechos, a fin de que los conflictos puedan tener solución pronta, que a su vez sirva de prevención respecto de nuevos males que puedan perjudicar a gran parte de la población. Estas directrices deben adoptarse, a su vez, en los procesos individuales donde se ventile esta clase de intereses, mutatis mutandi, porque ponen en juego los mismos valores, aunque en forma fragmentaria, mientras que las dificultades para sus protagonistas se multiplican.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 75/2008. Gabriel Juan Eduardo Andrade Sánchez. 21 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado."

El **segundo argumento** es improcedente para oponerse a esta excepción, el que versa en el sentido que no ha recibido ningún beneficio de mantenimiento por la *****demandante como son servicio de luz, agua, asfalto de calle, drenaje, servicio de vigilancia, alumbrado público, bacheo, riego y recepción de basura, y que no existe ningún servicio hasta su terreno, al no haber aportado prueba que lo demostrara y al existir prueba en contrario de su contraparte.

Lo anterior se estima así, porque para demostrar lo anterior el demandado ofreció la documental pública consistente en copia certificada de la escritura pública doce mil trescientos treinta y seis, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número seis de la Primera Demarcación Notarial, que conserva el criterio valorativo que le fue asignado en esta resolución; sin embargo adolece de eficacia para demostrar que la moral demandante no le proporcione los servicios de mantenimiento que señala, en virtud que con ella solo se acredita que adquirió la propiedad del inmueble generador de las cuotas de mantenimiento que se le reclaman de *****. De igual modo, oferto la inspección judicial que fue desahogada por la actuario adscrita a este juzgado el once de septiembre de dos mil diecinueve, que tiene la valía probatoria que le fue asignada en este fallo; empero, carece de eficacia para probar que la *****actora no le suministro los servicios que indica, porque si bien es cierto de ella se advierte que el inmueble no tiene construcción, servicio de luz, agua, línea telefónica, carece de pavimentación, servicios de limpieza y vigilancia, también es cierto, que respecto de servicios de luz, agua, servicio telefónico y de limpieza en el bien raíz de su propiedad no le son reclamados por la *****demandante, sino que como se advierte del hecho cinco de su demanda son **servicios comunes** al fraccionamiento como vigilancia, alumbrado público, pavimentación de calles, riego y poda de las áreas verdes comunes, caseta de control de acceso al fraccionamiento y recolección de basura; por otra parte, en relación a que el inmueble no tiene servicio de vigilancia sino solo en la entrada como se advierte en el punto once, al respecto tal apreciación de la actuario se me demeritara con lo asentado en el punto número doce, en la que hace constar que si hay vigilancia en la entrada y que inclusive fue informada por el jefe

de mantenimiento que se hacen rondines quince veces al día, y en lo tocante a lo inscrito en el número nueve de que no hay pavimento en la calle sino gravilla, tal observación es insuficiente para establecer que no se brinda el servicio de pavimentación, porque el mismo se puede prestar en las demás calles del fraccionamiento para el acceso al inmueble motivo de este juicio y demás áreas comunes, máxime que las impresiones fotográficas que se anexan se aprecian banquetas de concreto. De igual forma, ofreció copia simple de su nómina del periodo comprendido del 01 al 15 de mayo del dos mil quince e impresiones del predio de su propiedad, que conservan el criterio valorativo que le fue asignado en esta resolución; no obstante, la primera adolece de eficacia para acreditar esta excepción al no demostrarse con ella que la parte actora no proporcione los servicios que indica, y las copias de impresiones fotográficas solo demuestran en conjunción con la inspección antes valorada las banquetas de concreto y la gravilla suelta que hizo constar la actuario adscrita. De igual manera, ofertaron la instrumental de actuaciones, presuncional en su doble aspecto legal y humana, que tienen la valía probatoria que les fue asignado en este fallo, pero carecen de eficacia para probar que la actora no presta al demandado los servicios que puntualiza, al no advertirse de actuaciones dato o presunción alguna de ello.

Por el contrario, de la inspección judicial ofrecida por la parte actora, que fue desahogada por actuario adscrita el once de septiembre de dos mil diecinueve, a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 466 y 490 de la Ley Adjetiva de la materia en vigor, se demuestran los servicios que presta la moral demandante, **en razón de que de los puntos marcados con los dígitos 1 al 15 se pone de relieve que la ***** A.C., en la entrada al fraccionamiento tiene una caseta de vigilancia que controla el acceso, que al interior del *****se prestan los servicios de vigilancia, de mantenimiento de la red de alumbrado público, mantenimiento de la red hidráulica, mantenimiento de la red sanitaria, mantenimiento y limpieza de las áreas verdes comunes (glorietas y jardines), de limpieza de calles y avenidas, de recolección de basura, de recolección de basura de jardines, de pavimentación de calles, de suministro de agua potable a través del pozo número 18, que existe una oficina de la asociación civil, que los servicios antes indicados son prestados por la *****Actora y que esta presta todos los servicios con excepción de limpieza de terrenos, que al ser un servicio muy caro solo se presta a los colonos que están al corriente en sus pagos de mantenimiento.**

En esas condiciones, es evidente de conformidad con los artículos 386 y 387 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, que la actora si acredita con la inspección en comento prestar al demandado los servicios que señalo en el hecho cinco de su demanda, en tanto que este último no logro desvirtuarlo con las probanzas que



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
 EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

 ORDINARIO CIVIL
 RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

aporto, lo que origina que el segundo argumento que manejo para oponerse a la excepción sea inoperante y que la misma sea improcedente por los motivos antes expuestos.

En relación a la excepción marcada con el **número 5**, consistente en la de **PRECLUSIÓN DEL DERECHO DEL ACTOR**, que hace valer en el sentido de que toda vez que se desprende de su inoperante demanda, no persigue la naturaleza jurídica de la acción, si no que señala acción distinta; la misma también resulta improcedente, porque aduce literalmente que la actora *no persigue la naturaleza jurídica de la acción sino que señala acción distinta*, sin embargo, contrario a lo aducido por el demandado la naturaleza jurídica de la acción ejercitada es la correcta y no se ejercita una acción diversa, porque claramente de la simple lectura de la demanda se puede advertir que la acción ejercitada es la de **pago** derivada del incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento que refiere la actora adeuda el demandado desde el año mil novecientos noventa y cinco al año dos mil once, respecto del inmueble ubicado en *****, que tiene que ser ejercitada en la vía ordinaria civil de conformidad con el numeral 349 del Código Procesal Civil de esta Entidad, al no tener contemplado dicha normatividad una vía distinta o tramitación especial. En diverso aspecto, es importante puntualizar que el demandado denomino esta excepción como **preclusión** del derecho del actor, *que es una institución relativa a la pérdida o extinción de una facultad o potestad procesal por no haberse ejercido en la oportunidad que determina la ley*, lo que pone de relieve la insuficiencia del planteamiento por el demandado sin que exista la posibilidad de suplir su deficiencia al imperar en esta materia el principio de estricto derecho de conformidad con el numeral 1 de la Normatividad en comento, en razón que de su lectura no se advierte que el demandado señale que derecho precluyo para el demandado para que esta autoridad estuviera en condiciones de analizar su viabilidad, por lo que no haberlo indicado tiene como resultado que no resulte atendible ante la ambigüedad en su planteamiento. En ese orden de ideas, esta excepción deviene en **improcedente**, por los razonamientos antes vertidos.

En lo tocante a la excepción de **NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO** marcada con el número **8**, que hace valer el demandado en los términos siguientes:

"...el hecho de que el objetivo de cobro de cuotas y servicios base de la acción carece de fundamentación legal por contener una obligación ficticia y como consecuencia nos encontramos ante la ausencia de la voluntad para obligarse lo que trae como consecuencia " la nulidad del acto" contenido en el acta de asamblea, el documento no fue firmado por el suscrito, a ello habría que aunar que el supuesto beneficiario simula un acto en acuerdo de Asamblea a la cual nunca he asistido a ninguna, ni reunión alguna, acción para el objeto de evadir su responsabilidad la que procederé ante el ministerio público del fuero común, de la Fiscalía General de Morelos. Ante estas acciones de la actora. En su relativo a petición de la actora me niego a que sea condenado al pago de los gastos y costas causadas en el presente juicio toda vez de que el suscrito no ha dado motivo alguno a que se me condene o se me declare

ejecución de sentencia, y por los puntos aclaratorio de esta improcedente, falsa ilegítima y dolosa demanda puesto que el suscrito demandado no he dado motivo a ello, la sentencia definitiva la cual debe dictarse conforme a derecho y la jurisprudencia invocada a efecto de que se me exonere al pago de lo que no debo a unos intereses moratorios y que resultan ser ficticios y contrarios a la ley lo cual debe de rechazarse, por ser ajustado a derecho a la jurisprudencia y en base a nuestra constitución política de los Estados Unidos Mexicanos y de los preceptos invocados en líneas anteriores...”

En síntesis, el excepcionante la opone bajo el argumento de que el objetivo cobro de cuotas carece de fundamentación legal por contener una obligación ficticia, que existe la ausencia de voluntad para obligarse, lo que refiere trae como resultado la nulidad del acto, contenido en el acta de asamblea, que el documento no fue firmado por el suscrito, que el supuesto beneficiario simula un acto de acuerdo en asamblea a la cual no asistido a ninguna y tampoco a reunión alguna. Lo anterior es inadecuado para oponerse a la acción de pago ejercitada, en **primer lugar**, porque contrario a lo referido por el demandado el cobro de cuotas no adolece de fundamento legal y no es una obligación ficticia, porque como quedo asentado en este considerando el fundamento legal de tal obligación se encuentra en la **fracción III del artículo 254** de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, que textualmente disponía:

*"ARTICULO 254.- Los adquirentes de lotes de fraccionamientos autorizados de urbanización inmediata o por etapas, se obligan:
III.- A cubrir los impuestos prediales y servicios municipales que les establezca la autoridad correspondiente, así como las **cuotas de mantenimiento** que en su caso se establezcan en el reglamento interno del **fraccionamiento**."*

Es decir, que en este precepto legal se establece la **obligación legal y no ficticia** para los adquirentes de lotes de fraccionamientos de urbanización inmediata o por etapas, de pagar las cuotas de mantenimiento; por lo tanto, lo anterior evidencia lo notoriamente improcedente de este argumento, porque contrario a lo aducido por el demandado si existe fundamento legal para su obligación de pago de las cuotas de mantenimiento respecto del inmueble ubicado en *********, que es el dispositivo legal antes transcrito.

En **segundo lugar**, el excepcionante aduce que existe ausencia de su voluntad para obligarse lo que trae como consecuencia la nulidad del acto contenido en la asamblea, porque el documento no fue firmado por él y que el beneficiario simula un acto de acuerdo de asamblea a la cual nunca ha asistido a ninguna o reunión alguna. Lo anterior también resulta improcedente para oponerse a esta acción, porque en lo referido a que existe ausencia de su voluntad para obligarse lo que tiene como resultado la nulidad del acto en la asamblea sin especificar cuál de las dos exhibidas por la actora de fechas veintiuno de marzo y catorce de noviembre, ambas del dos mil nueve; empero, contrario a esa afirmación esta autoridad considera que si existe voluntad para obligarse al pago de las cuotas de mantenimiento, la que **externo** desde el momento mismo en que **adquirió** el inmueble ubicado en *********, porque de conformidad con la fracción III del



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"

EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

artículo 254 de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, los adquirentes de lotes de fraccionamientos de urbanización inmediata o por etapas, están obligados a pagar las cuotas de mantenimiento, que en el presente caso serán las que determine la Asamblea General de Asociados en términos del numeral antes referido en concomitancia con el artículo 191 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor. Lo que se concibe así, al resultar evidente que la *****se integra por los propietarios que tienen intereses en el mantenimiento de las áreas comunes para el bienestar común de los socios y propietarios de los lotes del fraccionamiento, por lo que toman de manera colectiva las decisiones para brindar los servicios que sean necesarios para tal fin y el monto de las cuotas de mantenimiento en la asamblea general prevista en el artículo 2107 del Código Civil; por lo tanto, todos aquellos que sean socios y los propietarios de los lotes de fraccionamiento que se ven beneficiados con los servicios que proporciona la *****para el mantenimiento de las áreas comunes, lo que conserva e inclusive puede incrementar la plusvalía de su propiedad, teniendo por ende la obligación de pago respecto de ellos, que en este caso son las cuotas determinadas por la asamblea general, porque si bien es cierto, en la misma no participan los que no sean socios, también es cierto, que su falta de intereses de incorporarse a la misma no puede redundar en su beneficio al estar por encima de su interés particular el **interés común** de la colectividad que conforma el fraccionamiento, puesto que como se dijo anteriormente solo integraran y adherirán a ella quienes tengan interés en el mantenimiento de las áreas comunes del fraccionamiento, y más si se toma en cuenta que los que aún no sean socios tienen expedito su derecho para incorporarse de manera voluntaria a la misma y participar en las decisiones que se tomen por la mayoría. En ese orden de ideas, la circunstancia de que el demandado no haya firmado en las actas de asamblea del veintiuno de marzo y catorce de noviembre, ambas del dos mil nueve, no implica la falta de su voluntad para obligarse, porque como se dijo con antelación la **externo** desde el momento mismo en que adquirió el inmueble generador de las cuotas de mantenimiento reclamadas, de conformidad con la fracción III del artículo 254 de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos; de igual modo, lo aducido de que el beneficiario simuló un acuerdo de asamblea a la cual nunca ha asistido a ninguna o reunión alguna, no se tiene por acreditado con las pruebas que aportó que son las documentales que les fueron admitidas, inspección judicial, instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana, que conservan el criterio valorativo que les fue asignado en esta resolución, en virtud de que de ellas no se advierte indicio o presunción alguna de simulación respecto de las actas de asambleas del veintiuno de marzo y catorce de noviembre, ambas del dos mil nueve.

En esas condiciones, se declara improcedente la excepción marcada con el **número 8** de la contestación de demanda, por los razonamientos lógico jurídicos expuestos con antelación.

En lo relativo a la última excepción denominada **FALSA INCONDUCTENTE Y OBSCURO**, que hace valer el demandado en los términos siguientes:

"...da como resultado la nulidad del acto jurídico, lo cual hago consistir en el hecho de que el sin sustento legal alguno carece la actora fundamentación legal por contener una obligación ficticia, el suscrito no es socio activo ni haber firmado acuerdos, o actas de asambleas algunas de la pretendida asociación citada y los apoderados legales equivocan el sustento legal con que tratan de hacer valer lo que no existe es inexistente el acto jurídico que tratan de hacer equivocadamente dichos apoderados legales, no existe causa legal para demandarme el cobro de estos intereses..."

Esta excepción se hace valer con idénticos argumentos a los expuestos en las excepciones marcadas con los números 2 y 8, relativas a que el demandado no es socio activo y que la actora carece de fundamentación legal por contener una obligación ficticia; por lo tanto, la misma se declara improcedente al tenor de los mismos razonamientos jurídicos que se realizaron al analizar dichas excepciones, que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos para evitar repeticiones innecesarias.

En lo atinente a que no firmo acuerdos, actas de asamblea de la asociación, que los apoderados legales equivocan el sustento legal con que tratan de hacer valer lo que no existe, que es inexistente el acto jurídico que tratan de hacer valer equivocadamente los apoderados legales, que no existe causa legal para demandarle el cobro de los intereses. Estos argumentos son inoperantes para oponerse o destruir la acción, porque el hecho de que no haya firmado acuerdos o actas de asamblea no lo eximen de su obligación de pago de las cuotas de mantenimiento, que tienen su origen desde el momento en que adquirió el inmueble generador de las mismas, acorde con lo previsto en la fracción III del artículo 254 de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos; de igual forma, lo aducido en el sentido de que los apoderados legales equivocan el sustento legal con que tratan de hacer valer lo que no existe, tal argumentación es notoriamente improcedente para oponerse o destruirse la acción, dado que es a este Órgano Jurisdiccional a quien corresponde lo relativo a la fundamentación, bajo el principio general del derecho que reza: "*Dame los hechos que yo te daré el derecho*"; de igual modo, en lo relativo a que es inexistente el acto jurídico que tratan de hacer valer equivocadamente los apoderados legales, es también incorrecto para oponerse o destruir la acción intentada, puesto que como se dijo con antelación su obligación de pago de las cuotas de mantenimiento tiene su nacimiento desde el momento en que adquirió el inmueble ubicado en *****, de conformidad con la fracción



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
 EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

 ORDINARIO CIVIL
 RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

III del artículo 254 de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos; de igual manera, el argumento de que no existe causa legal para demandarle el cobro de los intereses, es también inoperante o improcedente para oponerse o destruir esta acción, porque de resultar procedente el pago de las cuotas de mantenimiento reclamadas, se tendrá también que analizar la viabilidad de la pretensión marcada con el inciso B) de la demanda, acorde con los numerales 1512 y 1518 del Código Civil, por ende el excepcionante tendrá que estarse al resultado del estudio de la acción y de los intereses que realice este Órgano Jurisdiccional.

En las relatadas condiciones, se declaran improcedentes las excepciones y defensas hechas valer por el demandado ***** en su contestación de demanda, por los razonamientos lógico jurídicos expuestos al analizar cada una de ellas, al no haber cumplido con la carga probatoria que le correspondía de acreditarlas de conformidad con los artículos 386 y 387 de la Ley Adjetiva de la Materia del Estado de Morelos.

IV.- Una vez que fueron analizadas las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada, es procedente entrar al estudio de la acción ejercida por la parte actora, es decir por cuanto hace a las cuotas correspondientes del año mil novecientos noventa y cinco al año dos mil once.

Al respecto la parte actora ***** , por conducto de su Apoderada Legal Licenciada ***** , personalidad que ha quedado acreditada debidamente en el considerando relativo a la legitimación, consistente en la escritura pública número cuarenta y cuatro mil ochenta de veinte de Septiembre del año dos mil diez, volumen novecientos noventa pasada ante la fe del Licenciado JAVIER PALAZUELOS CINTA, Notario público número diez de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, quien demanda en la Vía Ordinaria Civil, a la persona moral denominada ***** , las siguientes prestaciones:

"a).- El pago de la cantidad de **\$49,075.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.)** por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del año mil novecientos noventa y cinco y hasta el año dos mil once, respecto del inmueble ubicado en el ***** , más el pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando hasta que se haga pago total a esta parte de las prestaciones demandadas.

b).- El pago de la cantidad de **\$31,000.00 (TREINTA Y UN CINCO PESOS 90/100 M.N.)** por concepto de intereses legales, sobre la cantidad pendiente de pago y referida en el apartado inmediato anterior, a razón de 9% (NUEVE POR CIENTO) anual, por concepto de indemnización compensatoria y moratoria derivada del incumplimiento en términos de lo establecido en los artículos 1512 y 1518 párrafo segundo del Código Civil para el Estado de Morelos, más el pago de los intereses legales que se sigan generando hasta que se haga pago total a mi representada de las cantidades reclamadas.

c).- El pago de gastos y costas causados con la tramitación del presente juicio."

Exponiendo como hechos constitutivos de sus pretensiones esencialmente los que se encuentran visibles en su escrito de demanda, mismos que se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repetición.

En ese sentido, se trae a la vista el contenido literal del artículo 2102, del Código Civil, a efecto de dilucidar la litis del asunto que nos ocupa, que textualmente dice:

"...ARTÍCULO 2102.- CONCEPTO LEGAL DE ASOCIACIÓN. *La *****es una corporación de naturaleza privada a la que se le otorga personalidad jurídica y se constituye mediante contrato por el que dos o más personas físicas convienen en reunirse de manera que no sea enteramente transitoria para realizar un fin común, lícito que no tenga carácter preponderante económico..."*

De igual forma se destaca el ordinal 2102 Bis del precepto legal antes invocado cuyo texto literal es el tenor siguiente:

"...DENOMINACIÓN SOCIAL DE LAS ASOCIACIONES CIVILES. *La denominación de las personas jurídicas colectivas se formará por la razón o denominación social aprobada por sus miembros seguidos de las palabras asociación civil, o bien de las siglas *****la razón de denominación social no deberá ser contraria a las disposiciones sobre nomenclatura regulada en otras leyes..."*

De lo anterior se advierte que el nombre o denominación de una asociación civil, se encuentra integrado por la palabra o palabras que sirvan para distinguirlas de manera específicas, lo anterior se encuentra su justificación en que en la constitución de una persona moral, aparece una nota distintiva esencia, entendida como la disposición, de sus integrantes de crear una persona jurídica distinta de ellos, esto es, una sociedad con atributos propios.

En esa tesitura y en atención a lo establecido en el numeral 2102 Bis de la Codificación Civil vigente en el Estado, la escritura constitutiva de una *****debe contener su razón social o denominación, misma que se traduce en un requisito indispensable para su constitución, por ser el medio idóneo para identificarla y para evitar confusiones con otras sociedades, tan es así que el nombre, cuyo uso excesivo queda reservado a la persona moral que lo ostenta y no puede ser otro más que el autorizado y reconocido oficialmente por la autoridad competente. En tal virtud, puede válidamente colegirse que, la determinación social surge como un elemento de personalidad, es decir un atributo a partir del cual se puede identificar a la sociedad como sujeto de derechos y obligaciones, siendo únicamente la persona moral propietaria de la denominación quien puede exigir las prerrogativas establecidas en su favor.



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

De ahí que la actora acreditó dicho requisito que la misma exige, para ser considerada sujeto de derechos y obligaciones.

Ahora bien, para acreditar sus pretensiones la actora ofreció diversos medios probatorios, entre los que se encuentran la DOCUMENTAL PUBLICA marcada con el ANEXO 1 de su escrito inicial de demanda, consistente en copia certificada de la escritura pública cuarenta y cuatro mil ochenta, volumen novecientos noventa, foja ciento treinta y dos, de fecha veinte de Septiembre de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado JAVIER PALAZUELO CINTA, Titular de la Notaria número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; DOCUMENTAL PUBLICA marcada con el ANEXO 2, de su escrito inicial de demanda consistente en el Acta de asamblea General Extraordinaria de fecha veintiuno de Marzo del año dos mil nueve, celebrada por la *****; Y DOCUMENTAL PUBLICA, marcada con el ANEXO 4 de su escrito inicial de demanda, consistente en el Acta de Asamblea Extraordinaria, de fecha catorce de Noviembre de dos mil nueve, celebrada por la*****

Documentales públicas que cuentan con pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo establecido por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, siendo útiles para acreditar la constitución de la parte actora bajo la denominación "***** MORELOS", A.C.; cuyo objeto social consiste en representar a los asociados ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales, y ante terceros, en todo lo concerniente a los asuntos comunitarios del fraccionamiento, incluyendo de manera enunciativa, mas no limitativa a lo relacionado con la infraestructura urbana del fraccionamiento y lo relacionado con la seguridad, salubridad, tranquilidad, contratar, coordinar, supervisar y/o también los servicios de tipo comunitarios que requieran los Asociados; planificar, coordinar, promover, financiar y llevar a cabo, directamente o través de terceros, todo tipo de obras de infraestructura urbana y ornato para el mantenimiento mejora y embellecimiento del fraccionamiento.

A lo anterior, es de señalar que del artículo SÉPTIMO de los estatutos que rigen la asociación, puede advertirse que es obligación individual de los asociados cumplir oportunamente con el pago de las cuotas obligatorias que determine la Asamblea General de Asociados, así también en el artículo QUINCE de dichos estatutos se estableció que para la consecución de sus fines, la Asociación podrá cobrar a sus asociados las cuotas que aprueba la Asamblea General. Estas serán: 1) Cuotas ordinarias las que se requieran para sufragar: a) Los servicios comunitarios básicos que proporcione, administre o coordine la Asociación en beneficio de sus asociados y de los colonos del fraccionamiento; b) Los trabajos

de mantenimiento preventivo y correctivo menor a la infraestructura urbana del fraccionamiento que, por convenir a los intereses de los Asociados, realice la Asociación, en colaboración con el fraccionador o las autoridades competentes, c) las obras menores para la mejora de la infraestructura, seguridad u ornato del fraccionamiento, tal y como, de manera enunciativa y no limitativa, señalizaciones, construcción de topes, caseta de vigilancia, baños públicos, etc., que por convenir a los intereses de los Asociados, realice la Asociación con colaboración con el fraccionador o las autoridades competentes, d) El mantenimiento, reposición y/o adquisición, de los vehículos, mobiliario y equipo de oficina, herramientas y equipo de operación y demás activos o insumos que requiera la Asociación para brindar servicios a los asociados, e) Los gastos de administrativos que incurran la Asociación para la consecución de sus fines, f) El porcentaje que apruebe la Asamblea General Ordinaria, para la constitución progresiva de un Fondo de Contingencia, hasta que este alcance el monto predeterminado por la Asamblea General. El pago de las cuotas, ordinarias y extraordinarias, que apruebe la Asamblea serán de carácter obligatorio, numerales de los que se advierte que la parte actora a efecto de cumplir con su objeto social, se encuentra facultada para cobrar a los colonos y propietarios de inmuebles localizados dentro del Fraccionamiento , cuotas, de mantenimiento las cuales deben pagar los colonos y propietarios con el carácter de obligatorio, por así encontrarse establecido en los estatutos que rigen la asociación.

Así también tenemos que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 369 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece:

"Fijación del debate judicial. Los escritos de demanda y de contestación a ella fijan en primer lugar el debate. En el caso de reconvencción, se establecerá la controversia judicial, además, con la contrademanda; y, si la hubiere, por la respuesta que presente el actor. Si se produjere la rebeldía se entenderá fijado por el auto en que se haga la declaración correspondiente"

La litis se fija con la demanda y la contestación de la demanda y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del mismo ordenamiento legal, que textualmente dice:

"Documentos anexos a la demanda. A toda demanda deberán acompañarse: I. El mandato que acredite la legitimación o representación del que comparece en nombre de otro; II. Los documentos en que la parte interesada funde su derecho. Si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los"



"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN 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

autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. Se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales. Si los documentos obran en poder del demandado, el actor podrá pedir en la demanda que los exhiba, y el Juez lo apremiará por los medios legales; si se resistiere a hacer la exhibición o destruyere, deteriorare u ocultare aquéllos, o con dolo o malicia dejare de poseerlos, satisfará todos los daños y perjuicios que se hayan causado, quedando, además, sujeto a la correspondiente responsabilidad penal por desobediencia a un mandato legítimo de autoridad. Si alegare alguna causa para no hacer la exhibición, se le oirá incidentalmente; y, III. Copias simples del escrito de demanda y de los documentos probatorios que se acompañen".

Los documentos que deben exhibirse en la demanda, son aquellos documentos en los que la parte actora funda su acción, y aquellos en los que se siente afectada en sus derechos.

En el caso que nos ocupa se aprecia que los elementos antes señalados, se encuentran acreditados en autos, pues como se puede observar obran, tanto la demanda inicial como la contestación de la demanda, lo que desde luego fija la litis, así también constan en autos, las documentales referidas con antelación, e inclusive se les ha conferido pleno valor y eficacia probatoria, a efecto de acreditar la legitimación.

En este orden de ideas, se alude que es de explorado derecho que: **"sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba"**, tal como lo prevé el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. De igual forma el artículo **386** del cuerpo de leyes en cita, dispone que: **"las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme, tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los cuales el adversario tenga a su favor una presunción legal"**; por ende, la parte actora en lo principal tiene la carga procesal de acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones, así la parte actora persona moral denominada ***** , por conducto de su Apoderada Legal Licenciada ***** , para acreditar su acción ofreció como elementos probatorios los siguientes:

La **CONFESIONAL** a cargo ***** , la cual fue debidamente desahogada el diez de octubre del año dos mil diecinueve, de la que se puede

advertir que limito a negar los hechos contenidos en las posiciones formuladas a su cargo, contestando únicamente de manera afirmativa las marcadas bajo los números uno, seis, siete y cincuenta y ocho, quien refirió lo siguiente:

"...1.- que usted conoce a su articulante, la persona moral denominada *****" *******CONTESTO: SI.**

6.- Que usted carece de documentos o recibos alguno que acredite se encuentra al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento cuyo pago se demanda en el presente juicio.- *Contestó: Si, efectivamente carezco de ellos por desconocimiento*"

58.- Que usted carece de documento alguno que acredite se encuentra al corriente en el pago de las prestaciones demandadas en el presente Juicio. *Contesto.- sí, claro que carezco de el...*"

Prueba de la cual demostró que la parte demandada ***** no realizó los pagos por concepto de cuotas de mantenimiento del inmueble de su propiedad y que por lo tanto tiene una deuda con la parte actora, en razón de que refirió que carecía de documento o recibo alguno que acreditara que se encontrara al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento que se le demandan en este juicio por desconocimiento; por consiguiente, es dable concederle a la prueba citada pleno valor y eficacia probatoria en razón de haber sido desahogada en términos de ley, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **402, 414, 415, 490 y 491** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos.

Corre la misma suerte la prueba **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo ***** la cual fue desahogada en la Audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el diez de octubre del año dos mil diecinueve, a quien se le fueron formuladas cuarenta y dos preguntas de las cuales fueron calificadas de legales en su totalidad, advirtiéndose que ésta negó los hechos contenidos en las preguntas formuladas a su cargo, contestando de manera afirmativa la marcada bajo el número 13, 32 y 33 , contestando que:

"...13.- Que usted carece de documentos o recibos que acredite se encontrarse al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento cuyo pago se le demanda en el presente juicio.- **Contestó si...**

32.- Que usted carece de documento que acredite que ha dejado de ser asociado de la ***denominada "*****" A.C.".- *Contesto si, carezco porque nunca pertenecí***



PODER JUDICIAL

"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

33.- *Que usted carece de documento que acredite que ha sido expulsado del seno de la *****denominada "*****" A.C." .- **Contesto sí, carezco porque nunca pertenecí a ellos...***

Prueba en la que se pone de manifiesto que el demandado carece de documentos o recibos que acredite se encontrarse al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento cuyo pago se le reclama en este juicio respecto del bien inmueble *****; por otra parte, no pasa desapercibido que manifiesta en su respuesta que carece de documento que acredite que ha dejado de ser asociado de la *****demandante porque nunca perteneció a ella, pero tal argumento de que no es socio como quedo precisado al analizar sus excepciones es inoperante para que se le exima del pago, porque tomando en consideración que es propietario del bien inmueble citado, este tiene la obligación de cubrir las cuotas de conformidad con la fracción III del artículo 254 de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos; por lo tanto, es de otórgale pleno valor y eficacia probatoria a la prueba de declaración de parte a cargo de ***** , en razón de que ésta fue desahogada en términos de ley teniéndose acreditado que la demandada es propietaria del bien inmueble de donde emanan la cuotas de mantenimiento adeudadas, ello en términos de lo previsto por los artículos **402, 432, 434, 490 y 491** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos.

Así también la actora para acreditar su acción, ofreció y desahogo la **PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el estado de cuenta de mantenimiento expedido por la "*****", *****a nombre de ***** , de diecisiete de junio del año 2011, signado por el Ciudadano Licenciado *****en su carácter de Tesorero del Consejo de Administración y por el Ingeniero *****Presidente del Consejo de Administración ambos integrantes a la ***** , del que se deduce que el demandado ***** , es colono del ***** Morelos, representados por la ***** , **A.C.**; advirtiéndose además el adeudo de cuotas de mantenimiento e intereses moratorios respecto del inmueble propiedad del demandado; por tanto, es dable concederle valor y eficacia probatoria pleno a la documental aludida, ello únicamente para acreditar los años que serán declarados procedentes respecto al pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas por la demandada, en términos de lo previsto por los artículos 436, 442, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, sin que sea óbice para ello la objeción que hace respecto de la misma el demandado en su contestación, en razón de que la misma verso en el sentido de que no es socio activo ni pasivo de

la moral demandante, que es una cuestión que es improcedente para restarle valor probatorio a esta documental, por los mismos motivos expuestos al analizar sus excepciones con relación a ese tópico, que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas para evitar repeticiones innecesarias.

Así también la actora ofreció y desahogó la **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en copias certificadas del instrumento notarial numero cuarenta y cuatro mil ochenta, volumen novecientos noventa página ciento treinta y dos, de fecha veinte de septiembre del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado JAVIER PALAZUELOS CINTA, Notario Público titular Encargado de la Notaria número diez de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en la cual consta la copia certificada de la escritura pública número sesenta seis mil novecientos setenta y seis, de fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado ARTURO LUIS ANTONIO DÍAZ JIMÉNEZ, Titular de la Notaria Pública número cuarenta y seis del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Morelos, bajo el número 22, a fojas 124, del tomo XIV, Volumen I, Sección Cuarta; en la cual consta que se constituyó la *****denominada "*****", como se desprende de la simple lectura del capítulo de ANTECEDENTES, apartado PRIMERO, que obra bajo el apéndice en la copia certificada de la diversa escritura pública numero cuarenta y cuatro mil ochenta, volumen novecientos noventa, foja ciento treinta y dos, de fecha veinte de septiembre del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado JAVIER PALAZUELOS CINTA, Titular de la Notaria número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; así como la copia certificada por el Licenciado Alfredo Bazua Witte Titular de la Notaría Número Doscientos Treinta del Distrito Federal, de las cuales menciona son una reproducción fiel y exacta de la foja uno a la catorce del anexo marcado con la letra "A-UNO" del primer testimonio, primero en su orden de la escritura número once mil seiscientos cuarenta y uno de fecha diecinueve de mayo de dos mil nueve, donde consta la Asamblea General Extraordinaria de fecha veintiuno de marzo del año dos mil nueve, celebrada por la "*****", **A.C.**, de la cual se desprende entre otras cosas del orden del día, los Estatutos Sociales que la componen, de las cuotas, de la administración de la Asociación, así como de la disolución y liquidación de la Sociedad; de la cual se desprende en el punto séptimo del capítulo de los Asociados la obligación de éstos de cumplir oportunamente con el pago de las cuotas obligatorias que determine la Asamblea General de Asociados, así como también se desprende la presunción juris tantum no desvirtuada por prueba alguna que obre en autos, de que la *****denominada ***** A. C., por conducto de sus Apoderados legales, tienen la facultad de determinar y cobrar a los colonos y propietarios, el monto de las cuotas necesarias para



"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN 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

sufragar los servicios y actividades, y determinar y cobrar en su caso las cuotas especiales para cubrir determinados servicios adicionales autorizados por la Asamblea, en la que consta la CONSTITUCIÓN de la *****denominada ***** A. C., que tiene la facultad de determinar y cobrar a los colonos y propietarios, el monto de las cuotas necesarias para sufragar los servicios y actividades.

Así también consta en autos la **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en las copias certificadas por el Licenciado Alfredo Bazua Witte Titular de la Notaría Número Doscientos Treinta del Distrito Federal, de las cuales menciona que las nueve fojas útiles son una reproducción fiel y exacta de su original el cual corre agregado al apéndice con la letra A de la escritura número doce mil setecientos cincuenta y siete de fecha cuatro de marzo de dos mil diez que contiene el Acta de Asamblea General de la ***** celebrada con fecha catorce de Noviembre del dos mil nueve, de la cual se advierte entre otras cosas la ratificación de cuotas cobradas en años anteriores y de las condiciones de cobranza que en adelante deberán implementar el despacho de cobranza contratado por instrucciones de la Asamblea de veintiuno de marzo del dos mil nueve, así como los parámetros de cobranzas aprobados.

Documentales privada y públicas a las cuales se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **437** fracción **I**, **490** y **491** de la Ley adjetiva Civil en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, y máxime que de las mismas se desprende la facultad de la parte actora para demandar y cobrar.

Lo anterior se encuentra además debidamente robustecido con **EL INFORME DE AUTORIDAD** por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, quien mediante oficio número ***** de veinte de noviembre del año dos mil veinte, (**foja 47 segundo TOMO**), quien informo que la titular del bien inmueble registrado bajo el folio real electrónico ***** es ***** , por lo que con la misma se tiene por debidamente acreditado que la parte demandada es propietaria del bien inmueble del que se reclaman las cuotas mencionadas, informe de autoridad al que se le concede pleno valor y eficacia probatoria ello en términos de lo dispuesto por los artículos **428, 429, 490** y **491** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos.

En ese orden de ideas, las pruebas destacadas por su corroboración entre sí y el valor probatorio ya conferido, producen eficacia para fundar que la parte actora se encuentra facultada para requerir el pago de las prestaciones que alude en el escrito de demanda inicial.

Así también obra en autos la prueba de **INSPECCIÓN JUDICIAL**, misma que fue llevada a cabo mediante diligencia de once de septiembre del año dos mil diecinueve, en el interior del Fraccionamiento Santa Fe, ubicado en carretera Cuernavaca-Iguala, Kilómetro 22.5, en el Municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, la cual fue desahogada por la Actuaría de la Adscripción, quien dio fe, de los puntos propuestos por la parte actora, adjuntando a la misma fotografías para robustecer la citada diligencia.

Entonces, esta probanza conserva el valor probatorio que le fue asignado en este resolución y tiene eficacia para tener por acreditados los servicios que presta la parte actora Asociación de Propietarios y Golfista de Santa Fe, A. C. por cuanto al mantenimiento al inmueble motivo del presente Juicio, y que menciono en el hecho cinco de su demanda.

Pruebas que se encuentran debidamente adminiculadas con la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, pues de autos se desprenden indicios y presunciones que benefician los intereses de la parte actora, para acreditar la acción interpuesta en contra del demandado *********, toda vez de que como se mencionó anteriormente con la **CONFESIONAL, DECLARACIÓN DE PARTE, INFORME DE AUTORIDAD, INSPECCIÓN JUDICIAL, DOCUMENTALES PUBLICAS Y PRIVADAS** queda debidamente acreditado que la parte actora persona moral denominada ********* ********* tiene derecho a reclamar de la parte demandada las prestaciones consistente en el pago de cuotas vencidas a partir del año de mil novecientos noventa y cinco al dos mil once, siendo este propietario desde mil novecientos noventa y uno; por su parte, el demandado tiene la obligación de cumplir con el pago de cuotas de mantenimiento vencidas a partir del año dos mil novecientos noventa y cinco, pues si bien es cierto la demanda fue presentada en el año dos mil diecisiete, también lo es que la actora reclama las cuotas de mantenimiento hasta el año dos mil once.

En mérito de todo lo anterior y con las pruebas antes señaladas se tiene por debidamente acreditada la acción intentada por la actora en contra del demandado dado que la hacen creíble y eficaz, por ende suficiente para fundar el requerimiento de pago de las prestaciones que reclama la parte actora en lo que



"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN 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

corresponde a las cuotas de mantenimiento del año dos mil novecientos noventa y cinco al dos mil once.

Ahora bien, por cuanto a la **prestación bajo el inciso A)** se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de **\$49,075.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.)** por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del año mil novecientos noventa y cinco y hasta el año dos mil once, respecto del inmueble ubicado en ***** , más el pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando hasta que se haga pago total a la parte actora de las prestaciones demandadas.

V.- Ahora bien por cuanto hace a la segunda pretensión reclamada por la actora, se **condena** al demandado ***** , al pago de la cantidad que resulte por concepto de los intereses legales sobre la cantidad pendiente de pago a razón del 9% anual, por concepto de indemnización compensatoria y moratoria derivada del incumplimiento del pago de cuotas de mantenimiento, en términos de lo establecidos en los artículos 1512 y 1518 párrafo segundo del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, a partir del año mil novecientos noventa y cinco al dos mil once, respecto del inmueble ubicado en ***** , más los que se sigan generando hasta el pago total a la parte actora de las prestaciones reclamadas, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule, bastando para su procedencia el incumplimiento del deudor, tal como lo disponen los artículos **1511** fracción **I**, del Código Civil vigente en el Estado.

VI.- Por cuanto a la prestación marcada con la letra **C)**, consistente en el pago de Costas, en términos del artículo **168** del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, el cual establece que en los Juzgados Menores no se causaran costas, en consecuencia se absuelve al demandado ***** , al pago de las costas del presente Juicio.

VII.- Con respecto a la prestación que reclama la parte actora "***** , **A. C.**" consistente en el pago de Gastos, con fundamento con lo dispuesto por los artículos **158, 159 y 1047** del Código Procesal Civil vigente en el Estado y en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia; en consecuencia se condena al demandado ***** , al pago de gastos de ejecución del presente juicio; previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1511 fracción I, 1512 párrafo segundo, 1518 segundo párrafo, 2032 fracción IV, 2102, 2106, 2108, del Código Civil en vigor y 31, 96 fracción IV, 101, 106, 207 fracción I, 208, 415 segundo párrafo, 490, 493 y demás relativos y aplicables de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora "*****", por conducto de sus Apoderados legales, probó la acción que dedujo en contra el demandado "*****", quien no acreditó sus defensas y excepciones.

SEGUNDO.- Se condena al demandado "*****" al pago de la cantidad de **\$49,075.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.)**, por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del año mil novecientos noventa y cinco y hasta el año dos mil once, respecto del inmueble ubicado en "*****", más el pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando hasta que se haga pago total a la parte actora de las prestaciones demandadas.

TERCERO.- se **condena** al demandado "*****", al pago de la cantidad que resulte por concepto de los intereses legales sobre la cantidad pendiente de pago a razón del 9% anual, por concepto de indemnización compensatoria y moratoria derivada del incumplimiento en términos de lo establecidos en los artículos 1512 y 1518 párrafo segundo del Código Civil vigente en el Estado de Morelos a partir del año mil novecientos noventa y cinco al dos mil once, respecto del inmueble ubicado "*****", más los que se sigan generando hasta el pago total a la parte actora de las prestaciones reclamadas, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule, bastando para su procedencia el incumplimiento del deudor, tal como lo disponen los artículos **1511** fracción **I**, del Código Civil vigente en el Estado.

CUARTO.- Se concede al demandado "*****", el término de **CINCO DÍAS** para dar cumplimiento voluntario al pago ordenado en la presente resolución, apercibido de que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa; lo anterior en términos del artículo **691** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO.- Se absuelve al demandado "*****", al pago de las Costas del presente Juicio.



"2021, AÑO DE LA INDEPENDENCIA"
EXPEDIENTE NÚM.: 775/2017-2

ORDINARIO CIVIL
RESOLUCIÓN 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

SEXTO.- Se condena al demandado ***** , al pago de gastos en ejecución del presente juicio; previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así lo resolvió en definitiva y firma el licenciado **OSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos licenciada **DULCE MARÍA SALAZAR LAMADRID**, con quien legalmente actúa y da fe.

*OIGC/MCF.

En el BOLETÍN JUDICIAL número _____ correspondiente al día _____ del mes de _____ de 2021 se hizo la publicación de la resolución que antecede.- **C O N S T E.-**
El día _____ de _____ de 2021, surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.- **C O N S T E.-**