



## PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** Para resolver los autos del expediente **318/2020**, relativo al Juicio **EJECUTIVO CIVIL**, promovido por **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada legal de **“\*\*\*\*\*”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDominio SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; **\*\*\*\*\***, en su carácter de Presidenta y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Tesorero del Comité de Vigilancia del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la **Segunda Secretaria**, y;

### RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el seis de noviembre del dos mil veinte, comparecieron **\*\*\*\*\***, en su carácter de presidenta, **\*\*\*\*\***, en su carácter de Tesorero del Comité de Vigilancia del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\*** y, **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderada legal de **“\*\*\*\*\*”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDominio SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, demandando en la vía **EJECUTIVA CIVIL** de **\*\*\*\*\***, las **siguientes prestaciones:**

*“1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, se*

demanda la **VENTA FORZOSA DE SUS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO HASTA EN SUBASTA PÚBLICA**, identificado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como **„\*\*\*\*\*“**. Lo anterior porque el demandado ha incumplido con las obligaciones que tiene como condominio de manera reiterada, deliberada y consecutiva.

**II.** El pago de la cantidad de **VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (\$23,760.00 MXN)** como **SUERTE PRINCIPAL UNO**, por incumplimiento de la obligación de pago de las **CUOTAS ORDINARIAS MENSUALES** para gastos comunes, durante el período que corrió del 1 de enero al 31 de agosto de 2020, en términos del ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDOS Y PENA CONVENCIONAL UNO, mismas que a la fecha se encuentran pendientes de pago y que tienen como fundamento los artículos trigésimo tercero, trigésimo cuarto, trigésimo quinto, trigésimo sexto, trigésimo octavo, cuadragésimo y demás relacionados del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, así como en las actualizaciones aprobadas en las asambleas de condóminos correspondientes, mismas que se exhiben como ANEXO 8.

**III.** El pago de la cantidad de **SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS (\$77,220.00 MXN)** como **SUERTE PRINCIPAL DOS**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL ACUMULADA**, por once meses en que el demandado se ha mantenido en SITUACIÓN DE INCUMPLIMIENTO del pago de las CUOTAS ORDINARIAS MENSUALES para gastos comunes, correspondientes al período que corrió del 1 de enero al 31 de agosto de 2020, en términos del ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDOS Y PENA CONVENCIONAL UNO, misma que a la fecha se encuentra pendiente de pago y tiene como fundamento el artículo cuadragésimo, segundo párrafo, del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, que textualmente dispone: “ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. (..) Después de treinta días de demora cubrirá además como pena convencional una cantidad igual al cincuenta por ciento del importe mensual de su cuota por cada mes que se mantuviere así, esta pena convencional y los intereses se destinarán a incrementar o mantener la reserva referida en el artículo trigésimo tercero”.

**IV.** El pago de la cantidad de **DOCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$12,978.00 MXN)** como **SUERTE PRINCIPAL TRES**, por incumplimiento de la obligación de pago de las **CUOTA ORDINARIA MENSUAL** para gastos comunes correspondiente a los meses de septiembre, octubre, y noviembre de 2020, en términos del ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDOS Y PENA CONVENCIONAL DOS, misma que a la fecha se encuentra pendiente de pago y que tiene como fundamento los artículos trigésimo tercero, trigésimo cuarto, trigésimo quinto, trigésimo sexto, trigésimo octavo, cuadragésimo y demás relacionados del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, así como en las actualizaciones aprobadas en las asambleas de condóminos correspondientes, mismas que se exhiben como ANEXOS.

**V.** El pago de la cantidad de **SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$6,489.00 MXN)** como **SUERTE PRINCIPAL CUATRO**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL ACUMULADA** por tres meses en que el demandado se ha mantenido en SITUACIÓN DE INCUMPLIMIENTO del pago de las CUOTAS ORDINARIAS MENSUALES para gastos comunes, correspondientes al período que corrió del 01 de septiembre al 06 de noviembre de 2020, en términos del ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDOS Y PENA CONVENCIONAL DOS, misma que a la fecha se encuentra pendiente de pago y que tiene como fundamento el artículo cuadragésimo, segundo párrafo, del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, que textualmente dispone : “ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. (...) Después de treinta días de demora cubrirá además como pena convencional una cantidad igual al cincuenta por ciento del importe mensual de su cuota



## PODER JUDICIAL

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

por cada mes que se mantuviere así, esta pena convencional y los intereses se destinarán a incrementar o mantener la reserva referida en el artículo trigésimo tercero".

VI. El pago de la cantidad de **CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$4,740.00 MXN)** como **SUERTE PRINCIPAL CINCO**, por incumplimiento de la obligación de pago de la **CUOTA EXTRAORDINARIA** para jubilación de jardineros, acordada y aprobada en la asamblea de condóminos de fecha 9 de marzo de 2019 y ratificada en la asamblea de condóminos de fecha 15 de agosto de 2020, con fecha límite de pago el 31 de julio de 2020, en términos del ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDOS Y PENA CONVENCIONAL TRES, misma que a la fecha se encuentra pendiente de pago y que tiene como fundamento los artículos trigésimo tercero, trigésimo cuarto, trigésimo quinto, trigésimo sexto, trigésimo octavo, cuadragésimo y demás relacionados del REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, así como el acuerdo de asamblea correspondiente.

VII. El pago de la cantidad de **SIETE MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$7,110.00 MXN)** como **SUERTE PRINCIPAL SEIS**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL ACUMULADA** por tres meses (del 1 de agosto al 31 de octubre de 2020), en los que los demandados se han mantenido en **SITUACIÓN DE INCUMPLIMIENTO** del pago de la **CUOTA EXTRAORDINARIA** para jubilación de jardineros, acordada y aprobada en la asamblea de condóminos de fecha 9 de marzo de 2019 y ratificada en la asamblea de condóminos de fecha 15 de agosto de 2020, con fecha límite de pago el 31 de julio de 2020, en términos del ESTADO DE LIQUIDACIÓN DE ADEUDOS Y PENA CONVENCIONAL TRES, misma que a la fecha se encuentra pendiente de pago y que tiene como fundamento el artículo cuadragésimo, segundo párrafo, de REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, que textualmente dispone: "ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. (...) Después de treinta días de demora cubrirá además como pena convencional una cantidad igual al cincuenta por ciento del importe mensual de su cuota por cada mes que se mantuviere así, esta pena convencional y los intereses se destinarán a incrementar o mantener la reserva referida en el artículo trigésimo tercero".

\* **IMPORTE DE LO DEMANDADO:** La suma de lo demandado asciende a **CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$132,297.000 MXN)**, que constituye el IMPORTE DE LO DEMANDADO, y que resulta de la suma de las diversas suertes principales que se consignan en el presente capítulo de "PRESTACIONES": \$23,760 (suerte principal uno) + \$77,220.00 (suerte principal dos) + \$12,978.00 (suerte principal tres) + \$6,489.00 (suerte principal cuatro) + \$4,740.00 (suerte principal cinco) + \$7,110.00 (suerte principal seis).

VIII. El pago de los **GASTOS Y COSTAS** que la parte actora tenga que erogar por la tramitación el presente juicio, en términos de los dispuesto por lo artículo 155 a 168 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, los que deberán liquidarse en la etapa de ejecución de sentencia...".

Manifestaron como hechos los que contiene su escrito inicial, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la

letra se insertasen; e invocaron el derecho que consideraron aplicable al caso.

**2.-** El día veinte de noviembre del dos mil veinte y, una vez desahogada la prevención de fecha once de noviembre de dos mil veinte, en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a los demandados **\*\*\*\*\***, para que en el momento de la diligencia hicieran pago al actor o a quien sus derechos represente de la cantidad reclamada, y en caso de que no lo hicieran se le embargarían bienes suficientes de su propiedad, poniéndolos en depósito de una persona nombrada por la parte actora; asimismo, se ordenó que con el juego de copias simples, se corriera traslado y emplazara a la parte demandada, para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, o a oponerse a la ejecución si tuvieran alguna defensa o excepciones para ello.

**3.-** El cuatro de diciembre de dos mil veinte, previo citatorio de la actuario adscrita, les emplazo y corrió traslado a los demandados **\*\*\*\*\***, de la presente demanda y, se practicó la diligencia de requerimiento de pago y/o embargo.

**4.-** Mediante escrito presentado el ocho de diciembre de dos mil veinte, **\*\*\*\*\***, demandado en el presente juicio, se le tuvo devolviendo ante este Juzgado una cédula de notificación personal y acta de diligencia de requerimiento de pago y/o embargo, de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinte, realizadas a **\*\*\*\*\***, manifestando que dicha



## PODER JUDICIAL

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

persona falleció el veintisiete de julio de dos mil veinte, anexando acta de defunción número \*\*\*\*\* , de la Oficialía **0001** de Cuernavaca, Morelos, con fecha de registro \*\*\*\*\* , a nombre de \*\*\*\*\* , ordenándose dar vista a la parte actora mediante auto de diez de diciembre de dos mil veinte, misma que se tuvo por desahogada tal y como se desprende del acuerdo de veintiuno de diciembre de dos mil veinte.

5.- En fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, se ordenó hacer la inscripción del embargo realizado al demandado \*\*\*\*\* , en diligencia de cuatro de diciembre de dos mil veinte, por cuanto al inmueble descrito en la misma, ordenándose girar atento oficio al Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

6.- En auto de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, se tuvo al demandado \*\*\*\*\* , dando contestación a la demanda entablada en su contra, con la que se ordenó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho correspondiera; asimismo, se desechó su demanda de reconvenición. Vista que se tuvo por desahogada tal y como se desprende del acuerdo de veintiuno de diciembre de dos mil veinte.

7.- Por auto de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, y atento a los razonamientos lógico jurídicos, se declaró nulo el emplazamiento así como la diligencia de requerimiento de pago y/o embargo realizado a \*\*\*\*\* , en

fecha cuatro de diciembre de dos mil veinte; asimismo y tomando en consideración que la fecha de fallecimiento de la demandada \*\*\*\*\*, fue anterior a la tramitación del presente procedimiento, se ordenó interrumpir el procedimiento hasta por un plazo de noventa días, y se ordenó requerir a la parte actora para que proporcionara a este Juzgado el nombre y domicilio del representante legal de la Sucesión a bienes de \*\*\*\*\*.

8.- El cinco de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, señalando nombre y domicilio del Representante Legal de la Sucesión a Bienes de \*\*\*\*\* quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*; por otra parte se ordenó levantar la interrupción del presente procedimiento, ordenándose turnar los autos a la Actuaría adscrita a efecto de que se constituya en dicho domicilio para efectos de requerir de pago y emplazar a la demandada **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\*, términos de lo ordenando en auto de veinte de noviembre de dos mil veinte

9.- En auto de diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por admitido el **recurso de apelación** en efecto devolutivo en contra el auto de cinco de marzo de dos mil veintiuno, interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada \*\*\*\*\*, con el que se ordenó requerir a las partes para que en el plazo de tres días señalaran constancias para la integración del testimonio de mérito y así remitirlo al Tribunal de Alzada; vista desahogada por la parte actora por



## PODER JUDICIAL

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

conducto de su abogado patrono, mediante auto de veinticuatro de marzo; en auto de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo al Abogado patrono de la actora, señalando las constancias para integrar el testimonio que se enviara al superior jerárquico, para la substanciación del recurso de Apelación hecho valer por la demandada en contra del auto de cinco de marzo de dos mil veintiuno.

10.- Mediante auto de veinte de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por reconocida la personalidad de \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado legal de “\*\*\*\*\*”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, moral administradora del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, en adelante solo el “**Condominio**”, en términos de la escritura número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaría Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte.

11.- En fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, se tuvo al Licenciado **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Magistrado Presidente de la Sala Auxiliar del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, devolviendo el testimonio del presente expediente, para el efecto de que de manera inmediata procediera la Actuaría adscrita a este Juzgado a notificar a la parte actora el auto de cinco de mazo de dos mil veintiuno, así como de que la misma estampara su firma en la notificación practicada

a la actora con fecha veintitrés de marzo del año que transcurre, y hecho lo anterior, se remitiera de manera inmediata dicha Testimonio de expediente **318/2020**, al Magistrado Presidente de la Sala Auxiliar de este Tribunal, por conducto de la Secretaria General de Acuerdos.

Mediante oficio **477**, de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, se remitió el testimonio al Magistrado Presidente de la Sala Auxiliar de este Tribunal, por conducto de la Secretaria General de Acuerdos, del expediente **318/2020**, para los efectos de substanciar el recurso de Apelación interpuesto por el demandada \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\*, mismo que se tuvo por recibido tal y como se desprende del acuerdo de seis de mayo de dos mil veintiuno.

**12.-** Mediante auto de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por reconocida la personalidad de \*\*\*\*\*, en su carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*\*\* quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*, en términos de la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Gómez Núñez, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, Titular de la Notaría Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, a quien se le tuvo dando contestación a la demanda entablada en contra de la dicha sucesión y se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su





## PODER JUDICIAL

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

derecho conviniera; vista que fue debidamente desahoga mediante auto de veintiséis de mayo del presente año; y atento a los razonamiento lógico jurídicos, se desechó la demanda reconvencional planteada.

**13.-** En auto de nueve de junio de dos mil veintiuno, advirtiéndose que se encontraba fijada la litis en términos del artículo 616 del Código Procesal Civil, se ordenó abrir a prueba por un término común de **QUINCE DÍAS** para las partes.

**14.-** Mediante auto de veintinueve de junio de dos mil veintiuno, se señaló fecha y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos y, se proveyó al respecto de las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose las siguientes, la confesional y declaración de parte a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, quien también utiliza el nombre de **\*\*\*\*\***, tanto por su propio derecho como en su carácter de albacea de cujus demandada **\*\*\*\*\***; así como las pruebas **DOCUMENTALES** marcas con los número uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete y ocho, ofrecidas en su escrito inicial de demanda y en el escrito de cuenta, sin ser el caso de dar vista a la contraria.

**15.-** En acuerdo de siete de julio de dos mil veintiuno, se tuvo al Licenciado **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Magistrado Presidente de la Sala Auxiliar del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, devolviendo el testimonios del expediente 318/2020, así como testimonio de la resolución de

fecha veinte de mayo de dos mil veintiuno, de la cual se desprendió que se declaró desierto el recurso de apelación interpuesto por abogado patrono del codemandado \*\*\*\*\* , contra el auto de cinco de marzo de dos mil veintiuno, el cual quedó intocado y por ende firme.

**16.-** Por acuerdo de veintinueve de julio de dos mil veintiuno, se tuvo a la Licenciada **HUITZEL ROMÁN GONZÁLEZ**, en su Carácter de Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, informado que, se procedió a realizar la inscripción de embargo, al margen del registro del inmueble que obra inscrito en el folio proporcionado.

**17.-**En fecha treinta de agosto de dos mil veintiuno, se celebró la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de la actora, por conducto de su representa legal, sin embargo se asentó la comparecencia del abogado patrono de la parte actora; \*\*\*\*\* , en su carácter de demandado y albacea de \*\*\*\*\* quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\* , asistido de su abogado patrono, por lo que al encontrarse preparada la misma se procedió al desahogo de las probanzas ofrecidas; y al no existir pruebas pendientes por desahogar, resultó procedente pasar a la etapa de alegatos, en la que se tuvieron por formulados los alegatos correspondientes de la parte actora y por perdido el derecho para formularlos a la parte demandada y, por así permitirlo el estado procesal de los autos se ordenaron turnar



## PODER JUDICIAL

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

los autos al Titular para dictar sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 19, 23, 25, 29, 30, 31 y 34 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

II.- De igual manera la vía elegida por \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderada legal de "\*\*\*\*\*", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDominio SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; \*\*\*\*\*, en su carácter de presidenta, \*\*\*\*\*, en su carácter de Tesorero del Comité de Vigilancia del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\*** y, es la procedente atento a lo dispuesto por los artículos **607**, **608** y **611** del Código Procesal Civil Vigente, en relación con el artículo **41** de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

III. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en aplicación, se procede a examinar la legitimación de las partes, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.

En primer lugar, es menester señalar que **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada legal de **“\*\*\*\*\*”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDominio SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, para acreditar su legitimación procesal activa, exhibió las documentales consistente en: doce recibos de cuotas para gastos comunes, correspondientes a los meses de enero a noviembre de dos mil veinte, por las cantidad de **\$17,820.00 (DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N); \$16,335.00 (DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N); \$14,850.00 (CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N); \$13,365.00 (TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N); \$11,880.00 (ONCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N); \$10,395.00 (DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/00 M.N); \$8,910.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N); \$11,850.00 (ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N); \$7,425.00 (SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M.N); \$8,652.00 (OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N); \$6,489.00 (SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N); \$4,326.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 00/100 M.N)**; tres estados de liquidación de adeudos y pena convencional de fecha seis de noviembre de dos mil veinte; recibos todos ellos y el estados de liquidación de adeudo y pena convencional, correspondientes al departamento **\*\*\*\*\***, del condominio vertical, ubicado en **\*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***,



## PODER JUDICIAL

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

también conocido como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, y/o quien se ostente como propietario y/o poseedor y/o Albacea, emitidos por el Presidente y Tesorero del Comité de Vigilancia, y el Administrador de la persona moral **CONDOMINIO SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Licenciado **ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ**, Aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Señor Licenciado **GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO**, Titular de la Notaria número Uno, y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el nombramiento de “\*\*\*\*\*”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como **ADMINISTRADOR PROFESIONAL DEL CONDOMINIO SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***.

Por su parte, su **personalidad**, de quien comparece como Apoderada Legal de “\*\*\*\*\*”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de **ADMINISTRADOR PROFESIONAL DEL CONDOMINIO SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, es decir de la Licenciada \*\*\*\*\* , quedo acreditada con la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Licenciado **FRANCISCO JAVIER ARRIAGA RUIZ**, Aspirante a Notario y adscrito a la Notaria Publica Número Dos, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la que se advierte que \*\*\*\*\* , cuenta con la personalidad

para comparecer a juicio como Apoderada legal de **“\*\*\*\*\*”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDOMINIO SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; documental pública que recibe pleno valor probatorio en términos del artículo **491** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, de la que se desprende entre otras cosas las facultades con las que cuenta la Apodera Legal de la moral actora y, con la misma queda acreditada la legitimación activa de la parte actora persona moral **CONDOMINIO SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, por conducto de su apoderada legal, para hacer valer la acción que pretende contra **\*\*\*\*\***, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

Por su parte, **\*\*\*\*\***, en su carácter de presidenta, **\*\*\*\*\***, en su carácter de Tesorero del Comité de Vigilancia del **CONDOMINIO SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, acreditar su **personalidad**, exhibieron copia certificada de la escritura pública número **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe del Licenciado **ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ**, Aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Señor Licenciado **GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO**, Titular de la Notaria número Uno, y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la que se advierte que **\*\*\*\*\***, fue designada como presidenta y **\*\*\*\*\***, reelecto como tesorero respectivamente del Comité de vigilancia del Condominio horizontal denominado **“CONDOMINIO \*\*\*\*\*”** y de la mesa Directiva de la



## PODER JUDICIAL

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

Asociación denominada “**ASOCIACIÓN DE CONDOMINIO \*\*\*\*\***”, “**ASOCIACIÓN CIVIL**”; documental pública que recibe pleno valor probatorio en términos del artículo **491** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, de la que se desprende entre otras cosas las facultades con las que cuentan \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como presidenta y tesorero respectivamente de la moral actora y, con la misma queda acreditada la legitimación activa de los mismos, para hacer valer la acción que pretenden contra \*\*\*\*\* , sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

Relativo a la legitimación procesal pasiva de los demandados \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* y de **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\* , por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* , se infiere de la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la Fe del Licenciado **HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, en el que se desprende el contrato de compraventa celebrado como **VENDEDORA** la Señora \*\*\*\*\* , asistida del consentimiento de su esposo el señor \*\*\*\*\* y por la otra parte como **COMPRADORES** en copropiedad y por partes iguales, los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del inmueble identificado como

\*\*\*\*\*, así como con la razón actuarial y diligencia de requerimiento de pago y/o embargo ambas de cuatro de diciembre de dos mil veinte, pues de la primera de ellas se infiere que los demandados adquirieron el departamento \*\*\*\*\*, del cual se reclaman el pago de las cuotas mensuales, cuotas ordinarias y pena convencional, de la segunda se deduce que el codemandado \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\*, se encuentra en ocupando el inmueble. Documentales a la cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor, y con la cual se acredita la legitimación pasiva de los demandados.

Así mismo la representación de la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\*, quedo acreditada con la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Gómez Núñez, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, Titular de la Notaría Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que se advierte el inicio de trámite de la Sucesión Testamentaria a bienes de la Señora \*\*\*\*\*, reconocimiento de validez de Testamento, la aceptación de herencia y **la aceptación del cargo de albacea** otorgado a favor de \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* . Documental, a la cual se le concede pleno valor





## PODER JUDICIAL

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

probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor, y con la cual se acredita la personalidad de \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\*, como albaceas de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*.

**IV.-** Se procede al estudio de las defensas y excepciones hechas valer por \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* y de la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea, consistentes en:

*“...a).- La consistente en el hecho que en acatamiento de sentencia definitiva de mérito A LA PARTE ACTORA DEBERA TENERSELE POR DESISTIDA DE LA ACCIÓN PARA PLANTEAR LA DEMANDA.*

*b).- SINE ACTIONE AGIS, que consiste en la falta derecho del accionante para demandar, en los términos que se produce la presente contestación.*

*c).- FALSEDAD de los hechos de la demanda que se contesta en los términos que se ha expuesto al darle contestación a cada uno de los hechos de la misma.*

*d) .-IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, en los términos que se produce la contestación a cada uno de los hechos de la demanda.*

*e).- LAS QUE LEGALMENTE SE DESPRENDAN en los términos que se produce la presente contestación.*

*f).- OBSCURIDAD en los hechos de la demanda en los términos en que se produce la presente contestación.*

*g).- FALTA DE CONSISTENCIA EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA, al expresar hechos falsos en los términos en que se produce la presente contestación.*

**g).- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN EJECUTIVA CIVIL de pago de cuotas de mantenimiento**

**h).- FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA ACTORA.**

**i).- FALTA DE PERSONALIDAD Y PERSONERÍA EN LA ACTORA,** por no poder actuar en representación del Condominio accionante en términos del cuerpo de este escrito por lo que el tribunal actuante deberá estar y actuar en términos de los presupuestado en el código instrumental del ramo y revisar la persona de la actora en juicio bajo su más estricta responsabilidad y actuar en consecuencia.

**j) OBSCURIDAD DE LA DEMANDA**

**k).- LA FALTA DE INTERÉS JURÍDICO EN LA ACTORA** porque su carácter de supuesta representación del Condominio sin nombre conocido como Condominio “\*\*\*\*\*” no puede demandar la acción

*ejecutiva civil respecto del pago de cuotas de mantenimiento y muchos embargar la parte proporcional de lo reclamado sobre el bien inmueble de mi propiedad consisten el departamento \*\*\*\*\*.*

**I).- IMPROCEDENCIA DE LAS ACCIONES Y PRESTACIONES ACCESORIAS,** por ser consecuencia de la improcedencia de la acción principal, que además no se justifican en autos con ningún medio de prueba los supuesto cobros de cuotas de mantenimiento que no son consecuencia de los requisitos exigidos por el Código Fiscal además que no existe adeudo alguno del que se demanda en la vía ejecutiva civil...

Relativo a la excepción marcada con el inciso **a)**, la misma deviene de improcedente, tomando en consideración que el desistimiento de la acción o de la instancia, es un derecho personalísimo de las partes, el cual no queda al arbitrio del Juzgador ni de la contraria, pues es un acto que requiere del consentimiento del accionante.

Por cuanto a la excepciones marcada con los incisos **b)** y **d)**, de los escritos de contestación a la demanda registrados bajo la cuenta **7387** y **2803**, las mismas resultan inocuas, puesto que no es otra cosa que la negación del derecho ejercitado por la parte actora, lo cual no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa categoría, pues su único efecto jurídico consiste 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, sustenta lo anterior, la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

*Época: Octava Época  
Registro: 219050  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*



## PODER JUDICIAL

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

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Núm. 54, Junio de 1992

Materia(s): Común

Tesis: VI. 2o. J/203

Página: 62

### **SINE ACTIONE AGIS.**

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

### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez

Relativa a la excepción marcada con la letra **c)**, y tomando en consideración que los demandados, si bien refieren que la actora se conduce con falsedad para hacer valer la presente acción, también lo es que, no ofrecieron medio de prueba para acreditar dichas aseveraciones, en consecuencia, dicha excepción resulta improcedente.

En relación a la excepción identificada con la letra **e)**, debe decirse que, resulta inexacta que, en la contestación negativa de una demanda, queden comprendidas todas las

excepciones y todas las defensas posibles, pues éstas deben de hacerse valer expresamente y de una manera clara, concreta en la contestación, especificándolas en la forma determinada por la Ley de la Materia, lo que en el caso no ocurre.

Lo anterior encuentra sustento en la siguiente tesis, de aplicación analógica, emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que se transcribe a la literalidad:

*Registro digital: 214059  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Octava Época  
Materias(s): Civil  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.  
Tomo XII, Diciembre de 1993,  
página 870  
Tipo: Aislada*

*EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS.*

*Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 367/93. Manuel Marín López y coagraviados. 9 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo. Secretario: Antonio Rico Sánchez.*

Por cuanto a la excepción marcada con los incisos **f)** y **j)**, consistentes en la **obscuridad** y **obscuridad de la demanda**, cabe precisar que para la procedencia de la misma es necesario que la demanda se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, es decir, que no se



## PODER JUDICIAL

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

indicaran ni precisaran con rigor, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos materia de la *litis*, lo que en la especie no aconteció, en razón de que una vez hecho analizada la demanda la misma y al reunir los requisitos que conforme al artículo **350** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, fue admitida y se le corrió traslado y los mismos dieron contestación en tiempo y forma a todos y cada uno de los hechos de la demanda instaurada en su contra, oponiendo en su fase procesal sus defensas y excepciones, en consecuencia se declaran **improcedentes** dichas excepciones.

De las excepciones descrita como **g)** y **l)** las mismas serán materia de estudio y análisis del fondo del asunto.

En relación a las excepciones identificadas con los incisos **h)**, **i)** y **k)**, debe decirse que las mismas ya fueron examinadas en el considerando anterior y como se dijo, se encuentra debidamente acreditada, en tal contexto se declaran **improcedentes las mismas**.

**V.-** No existiendo cuestiones previas que resolver se procede a analizar la acción ejercitada por **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada legal de **“\*\*\*\*\*”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDOMINIO SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; **\*\*\*\*\***, en su carácter de Presidenta y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Tesorero del Comité de Vigilancia del **CONDOMINIO SIN**

**NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO**

\*\*\*\*\*, quien demandó de \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* y de la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\* , por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* , las pretensiones indicadas en el resultado uno, mismas que se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias.

Al efecto, acorde a la acción que se examina, el artículo **1109** el Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, dispone:

*"...Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las escrituras constitutivas del régimen; por las de compraventa correspondientes; por el reglamento del condominio; por la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; por las disposiciones de este Código y por las demás leyes que fueren aplicables".*

Así, el marco normativo se encuentra previsto en la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos y es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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



## PODER JUDICIAL

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

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado, cuyo monto se aplicará a cada unidad condominial en la proporción de su propio indiviso.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento de Condominio. El fondo de reserva mientras no se use deberá invertirse en valores bancarios o de gobierno.

El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar oportunamente con el numerario que cubra los gastos del condominio;

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

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

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

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

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

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

**"ARTÍCULO 34.-** ...El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general;

II.- Vigilar que el administrador cumpla con las funciones que le corresponde de acuerdo con la presente ley y el reglamento de condominio;

III.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 25, fracción I;

**IV.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;**

V.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VI.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

**VII.- Informar a la asamblea sobre la revisión que haga de los adeudos de condóminos que el administrador reporte como incumplidos;**

**VIII.- Apoyar al administrador en las medidas a tomar, para que los condóminos cumplan oportunamente con sus obligaciones;**

IX.- Convocar a asamblea de condóminos cuando a su juicio sea necesario;

X.-Las demás que se deriven de esta ley y de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio.

**“ARTÍCULO 35.-** El reglamento a que se refiere la fracción V, del artículo 2 de esta Ley, contendrá por lo menos lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

III.- Reglas para convocar y celebrar asambleas de condóminos y persona que deba presidirla;

IV.- Normas para la selección, remuneración y remoción del administrador, así como las facultades que se le otorguen;

V.- Forma de designación y remoción del comité de vigilancia, y sus atribuciones;

VI.- Sin perjuicio de las disposiciones de esta Ley, mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración del condominio; y

VII.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

**“ARTÍCULO 36.-** El reglamento de condominio será obligatorio para nuevos adquirentes y causahabientes”.

**“ARTÍCULO 41.-** Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente causarán intereses al tipo legal o al que fijen el reglamento del condominio o el acuerdo de asamblea que decreta la cuota.

**Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil,** el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento de condominio, en su caso, en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos. Esta acción sólo podrá ejercitarla cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El reglamento de condominio podrá establecer que cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuya el importe del adeudo causado y los que se sigan causando, entre los restantes condóminos, en proporción a su respectivo indiviso, a efecto de que se cuente con los recursos necesarios para los gastos del condominio. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses en la parte proporcional que les corresponda”.

Ahora bien, se estima importante precisar que cada condómino está obligado a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General de





## PODER JUDICIAL

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

Condóminos, los cuales serán destinadas para constituir el fondo de administración y mantenimiento del condominio; constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de obras y mantenimiento, así como para cubrir gastos extraordinarios.

De lo anterior se sustraen los elementos de la acción de pago que la actora debe demostrar, y que son los siguientes:

**A).**- La existencia del Régimen de Condominio por el cual se constituyó el **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***.

**B).**- La determinación de las cuotas condominales por parte de la Asamblea; y,

**C).**- El incumplimiento de la demandada en el pago de las cuotas de mantenimiento que ahora se le reclaman.

El **primero de los elementos de la acción** ejercitada, se demostró con la exhibición de la copia certificada escritura pública número **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Público número Dos, de este Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que, se hizo constar la fusión de predios y la formalización de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal sin nombre, el cual consta de cuarenta y dos unidades (casa habitación y siete Pent-house) y demás

servicios; de igual forma, la existencia de la **Asociación Civil denominada “ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS \*\*\*\*\*” ASOCIACIÓN CIVIL**, se encuentra acreditada con la copia certificada de la escritura pública número **\*\*\*\*\***, otorgada ante la fe del Licenciado **JAVIER PALAZUELOS CINTA**, Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial el Estado de Morelos. Documentales, públicas, a las cuales se les otorga valor probatorio en términos del artículo **490** de la ley adjetiva civil del Estado y con las cuales se acredita, la existencia del Régimen de **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, así como su asociación civil.

En cuanto al **segundo elemento de la acción, relativo a la determinación de las cuotas condominales** por parte de la Asamblea de **“CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\*”**, éste también se actualiza por lo siguiente:

La parte actora, adjunta a su demanda:

Copia certificada de la Escritura pública número **\*\*\*\*\***, otorgada ante la fe del Licenciado **JAVIER PALAZUELOS CINTA**, Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial el Estado de Morelos, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, bajo el número **\*\*\*\*\***, en donde consta la constitución de la Asociación Civil denominada **“ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS \*\*\*\*\***, cuyo objeto social es: “...a).- Agrupar y unir a todos los propietarios, copropietarios, condóminos, arrendatarios y demás habitantes del condominio vertical... b) Defender el derecho de propiedad así como



## PODER JUDICIAL

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

los intereses de sus asociados en contra de toda clase de actos... c) conservar el carácter de residencial unifamiliar del condominio d) Gestionar ante las Autoridades competentes para que por los conductos debidos, se logre la expedición o derogación en su caso de leyes, decretos, reglamentos o actos de Autoridad o de particulares que de manera directa o indirecta, afecten o violenten las normas previstas en estos estatutos. E) Establecer relaciones con asociaciones o instituciones que persigan los mismos fines, para formar federaciones y confederaciones en el Estado de Morelos, con el objetivo de lograr el mayor bien para el mayor número de asociados. F) fomentar entre los asociados la ayuda mutua en la solución de problemas comunes o particulares a través de reuniones, publicaciones informativas, juntas de asesoramiento y divulgación. G) crear y mantener el departamento administrativo, contable, informativo y de conservación del mencionado condominio vertical... h) Bardar y proteger los lindero y colindancias del condominio, siempre y cuando este permitido por la ley y el propio reglamento del propio condominio... i) en forma enunciativa y no limitativa, conservar y ampliar los servicios del condominio, del agua potable y su red de distribución, banqueta y calles, alumbrado público, zonas verdes y jardines y áreas comunes j) Los objetivos de la asociación se llevaran a cabo preferentemente en colaboración con las Autoridades correspondientes k) Otorgar y ejecutar toda clase de actos jurídicos para dar cumplimiento y lograr los objetivos de la asociación, respetando... l) Promover actividades sociales y culturales entre los asociados o con terceras personas u organizaciones m) Se entregara a cada uno de los condominios una copia de este reglamento, en caso dado, de las modificaciones que se le hagan...".

Copia certificada de la escritura número \*\*\*\*\* ,  
pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Público número Dos, de este Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que, se hizo constar la fusión de predios y la formalización de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal sin nombre, el cual consta de cuarenta y dos unidades (casa habitación y siete Pent-house) y demás servicios; de la que se desprende el reglamento del condominio y en lo que en este apartado interesa se advierte que en su artículo trigésimo tercero lo siguiente: "ARTICULO

TRIGÉSIMO TERCERO. Por cargas comunes debe entenderse el consto de la atención de los bienes comunes, prestaciones de servicios comunes y creación de un fondo de reserva, el cual deberá tener un mínimo de una cuarta parte del presupuesto anual de gastos y será exclusivamente para cubrir el déficit por retrasos en los pagos de los gastos o **cuotas comunes**, y pagos de primas de seguros, las disminuciones en la reserva deberán ser repuestas dentro de los siguientes seis meses con cargas: penas convencionales, intereses moratorios, frutos o productos de bienes comunes y de no bastar, con aportaciones proporcionales de los dueños...” Por su parte el artículo trigésimo cuarto indica: “ARTICULO TRIGESIMO CUARTO. Son Cargas comunes: a) **Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exigen las diversas partes de la propiedad común del inmueble.** b) **Los sueldos, salarios, prestaciones al personal administrativo y de servicio.** c) Los consumos de gas, agua y alumbrado de todas las partes comunes. d) Erogación para utensilios materiales necesarios para la conservación y limpieza del inmueble. e) Las primas de seguros propios en las casas. f) Los impuestos, derechos, tasa y contribución de cualquier naturaleza que graven sobre el inmueble en su calidad de cosa común. g) Obras nuevas autorizadas por todos los propietarios de las unidades. h) Innovaciones y mejoras en general autorizadas en condiciones reglamentarias. i) Gastos de reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor del edificio o de vejez del mismo y en los que se hubiere resuelto en su reconstrucción...” Así también, el artículo trigésimo quinto dispone: “...ARTICULO TRIGESIMO QUINTO Cada propietario contribuirá con el porcentaje que represente su indiviso en los gastos de administración, conservación y operación del inmueble...” También el artículo trigésimo sexto refiere: “...ARTICULO TRIGESIMO SEXTO El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo de acuerdo con el presente reglamento, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, aun en el caso de no ocupar personal y directamente el local...” Por su parte el artículo trigésimo octavo indica: “ARTICULO TRISGESIMO OCTAVO La tabla que se inserta en la escritura constitutiva muestra la parte proporcional que corresponde a los propietarios sobre el valor total del inmueble (porcentaje de este) mismo que corresponde al porcentaje de gastos de administración que cada propietario absorberá al cubrir los gastos generales que el servicio de las casas requiera...” De igual manera el artículo cuadragésimo dispone: “ARTICULO CUADRAGESIMO El pago de las cuotas correspondientes se hará mensualmente dentro de los primero cinco días de cada mes en la administración y sin necesidad de previo cobro. Después de treinta días de demora cubrirá además como pena convencional una cantidad igual al cincuenta por ciento del importe mensual de su cuota por cada mes que se mantuviere así, esta



## PODER JUDICIAL

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

*pena convencional y los intereses se destinaran a incrementar o mantener la reserva referida en el artículo trigésimo tercero...”*

Así también copia certificada de la escritura pública número **\*\*\*\*\***, de fecha tres de noviembre de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado **ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ**, Aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Señor Licenciado **GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO**, Titular de la Notaria número Uno de del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial el Estado de Morelos, en donde consta la reforma del Reglamento del Condominio Horizontal denominado **“CONDominio \*\*\*\*\*”**, que resulta de la protocolización del acta de Asamblea de Condominios, celebrada con fecha quince de agosto de dos mil veinte, en la que se desprende entre otros la aprobación de la cantidad por concepto de la cuota de mantenimiento ordinaria, fondo de reserva al déficit, cuotas de jubilación, correspondiente al año dos mil veinte. Documentales a las que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y con lo que se acredita que, los ocupantes del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDominio \*\*\*\*\***, deberá cumplir con sus cargas comunes entre ellas el pago de cuotas comunes; así como la cantidad que se determinó por concepto de cuotas condominales.

En cuanto al **tercer elemento de la acción relativo al incumplimiento de la demandada** en el pago de las cuotas para gastos de mantenimiento, también quedó acreditado por lo siguiente:

La actora por conducto de **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada legal de **“\*\*\*\*\*”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDOMINIO SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; **\*\*\*\*\***, en su carácter de Presidenta y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Tesorero del Comité de Vigilancia del **CONDOMINIO SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, ofreció las documentales consistentes en:

Tres estado de liquidación de adeudos y pena convencional Uno, suscritos por el administrador, el presidente y tesorero del comité de vigilancia del **CONDOMINIO SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, de fecha seis de noviembre de dos mil veinte, en donde se detalla un adeudo de **\*\*\*\*\***, y/o quien se ostente como propietario o poseedor y/o Albacea del departamento **\*\*\*\*\***, ubicado en **\*\*\*\*\***, el primero por la cantidad de **\$100,980.00 (CIEN MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N)**, el segundo por la cantidad de **\$19,467.00 (DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N)** y ultimo por la cantidad de **\$11,850.00 (ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N)**, los cuales sumados arrojan la cantidad total de **\$132,297.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS**



## PODER JUDICIAL

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

00/100 M.N), cantidad que, comprende adeudo acumulado por concepto de cuota ordinarias de mantenimiento mensual así como la pena convencional correspondiente a los meses de enero a noviembre de dos mil veinte; cuota extraordinaria correspondiente al mes de agosto a octubre de dos mil veinte; así como como doce recibos de cuotas para gastos comunes (cuota ordinaria) y pena convencional, correspondientes a los meses de enero a noviembre de dos mil veinte, el primero de ellos por la cantidad de **\$17,820.00 (DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N)**, correspondiente al mes de enero de dos mil veinte; el segundo por la cantidad de **\$16,335.00 (DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N)**, relativo al mes febrero de dos mil veinte; el tercero por la cuantía de **\$14,850.00 (CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N)**, del mes de marzo de dos mil veinte; el cuarto por la cantidad de **\$13,365.00 (TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N)**, respecto al mes de abril de dos mil veinte; el quinto recibo por la suma de **\$11,880.00 (ONCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N)**, correspondiente al mes de mayo de dos mil veinte; el sexto por la cantidad de **\$10,395.00 (DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/00 M.N)**, relativo al mes de junio de dos mil veinte; un séptimo recibo por la cantidad de **\$8,910.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N)**, respecto el mes de julio de dos mil veinte; el octavo recibo por el importe de **\$11,850.00 (ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N)**, relativo a las cuotas

extraordinarias calculadas a tres meses, correspondiente al mes de julio de dos mil veinte; el recibo noveno por la suma de **\$7,425.00 (SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 M.N)**, en relación al mes de agosto de dos mil veinte; el décimo recibo por la cantidad de **\$8,652.00 (OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N)**, correspondiente al mes de septiembre de dos mil veinte; el décimo primer recibo por la cuantía de **\$6,489.00 (SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N)**, relativo al mes de octubre de dos mil veinte y el último recibo por la cantidad de **\$4,326.00 (CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 00/100 M.N)**, correspondiente al mes de noviembre de dos mil veinte, todos ellos expedidos por el Presidente, Tesorero del Comité de Vigilancia, y el Administrador de la persona moral **CONDominio SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***.

Documentales privadas que, si bien es cierto fueron objetadas por los demandados, los mismos no ofrecieron medio probatorio alguno para acreditar su objeción, en consecuencia, atento a lo dispuesto por los artículos **442, 490** y **491** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se les otorga **pleno valor probatorio** y con las mismas se acredita que, la parte demandada incumplió con el pago de las cuotas ordinarias mensuales respecto del departamento **\*\*\*\*\***, ubicado en **\*\*\*\*\***, adeudadas del primero de enero de dos mil veinte al treinta y uno de octubre de dos mil veinte, ya que la exhibición de la parte actora de los recibos de cuotas ordinarias mensuales no pagadas resulta ser la prueba preconstituida de que los demandados no dieron





## PODER JUDICIAL

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

cumplimiento a su obligación de pago, **concatenado con las documentales** consistentes en el **Reglamento del CONDOMINIO SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, y la copia simple de la escritura pública número **\*\*\*\*\***, de fecha tres de noviembre de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado **ALEJANDRO GÓMEZ NÚÑEZ**, Aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Señor Licenciado **GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO**, Titular de la Notaria número Uno de del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial el Estado de Morelos, en donde consta la reforma del Reglamento del Condominio Horizontal denominado **“CONDOMINIO \*\*\*\*\*”**, que resulta de la protocolización del acta de Asamblea de Condominios, celebrada con fecha **quince de agosto de dos mil veinte**; en la que, de la primera de ellas se desprende que, en su artículo **Trigésimo Tercero**, establece la obligación de los condóminos de hacer sus aportaciones a gastos comunes y creación de fondos revolventes y de reserva, en relación con el diverso **artículo trigésimo cuarto**, refiere sobre las Cargas comunes entre ellas el pago de gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exigen las diversas partes de la propiedad común del inmueble, sueldos, salarios, prestaciones al personal administrativo y de servicio, contribución de cualquier naturaleza que graven sobre el inmueble en su calidad de cosa común, Innovaciones y mejoras en general autorizadas en condiciones reglamentarias, así también en su artículo **Trigésimo quinto**,

indica que, cada propietario contribuirá con el porcentaje que represente su indiviso en los gastos de administración, conservación y operación del inmueble y, además con lo dispuesto en el **artículo cuadragésimo** dispone: que el pago de las cuotas correspondientes se hará mensualmente dentro de los primero cinco días de cada mes en la administración y sin necesidad de previo cobro y después de treinta días de demora cubrirá además como pena convencional una cantidad igual al cincuenta por ciento del importe mensual de su cuota por cada mes que se mantuviere así, esta pena convencional y los intereses se destinaran a incrementar o mantener la reserva referida en el artículo trigésimo tercero, estipulaciones que se encuentran acorde con lo establecido por el artículo **41** de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; relativo a la segunda, se desprende entre otros la cantidad que pagan por concepto de cuota de mantenimiento, así como la aprobación de la cantidad por concepto de cuota de mantenimiento ordinaria, fondo de reserva al déficit, cuotas de jubilación, correspondiente al año dos mil veinte, misma que es del tenor siguiente:

*Opción 1- Todos pagan cuota de mantenimiento sin incremento*

DEPARTAMENTO	NUMERO	CUOTA ACTUAL	TOTAL MENSUAL	TOTAL ANUAL
TIPO	*****	\$2,970.00	\$89,100.00	\$1,069,200.00
PENTHOUSE	5	\$5,170.00	\$25,850.00	\$310,200.00
-----	----	-----	\$114,950.00	\$1,379,400.00

... Se somete a votación A) establecer como cuota ordinaria de mantenimiento a partir de septiembre 2020 la cantidad de **\$4,236.00** pesos para departamentos tipo y **\$7,180.00** para penthouses, cantidades que, conforme al artículo cuadragésimo del reglamento del condominio, deberán pagarse dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes. Se aprueba por unanimidad...



## PODER JUDICIAL

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

*...Se somete a votación C) aprobar Resolución de Asamblea que obliga a los condóminos morosos pagar la cuota 2020 hasta que no adeuden cuotas o accesorios generados por su mora. Se aprueba por unanimidad...*

*...Se somete a votación. Resolución de Asamblea que confirma que todos los condóminos tuvieron como fecha límite para pagar la cuota extraordinaria por jubilación de dos jardineros el treinta y uno de julio de dos mil veinte, siendo esta cuota extraordinaria de **\$4,740.00** para departamentos tipo y **\$8,055** para penthouses..."*

De lo anterior se deduce que fue acordado el pago de cuotas ordinarias mensuales, así como la cuota extraordinaria por concepto de jubilación de dos jardineros y por ende los demandados \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* y de la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\*, al ser propietarios del departamento \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*, del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, tienen obligación de cubrir tales conceptos, y que ante su incumplimiento de pago de las mismas se hacen acreedores al pago de la pena convencional, establecida en el Artículo cuadragésimo del Reglamento del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, lo que se encuentra concatenado en los propios recibos y estados de liquidación de Adeudos y pena convencional Uno, valorados con antelación, de los que se desprende en cada uno de ellos la deuda que tienen los demandados, así como el saldo por cubrir que se van acumulando por concepto de pena convencional, y que son suscritos por el Presidente, Tesorero del Comité de

Vigilancia y, el Administrador de la persona moral **CONDominio SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; por tanto, se les otorga valor probatorio a las citadas documentales en términos del artículo **442 y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Robustece a lo anterior, la confesión del demandado \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* , quien al dar contestación a la demanda entablada en su contra en específico al contestar en relación a la prestación marcada como II, manifestó: *“...y por otro lado es importante mencionar que en ningún momento me he negado a pagar lo correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año en curso, por el contrario siempre he tenido la disposición de cumplir con mis obligaciones condominales la cuestión y que se han negado a recibir la administración facultada para ello el pago por concepto de cuotas de mantenimiento y sus accesorios y más aún en ningún momento he sido requerido por parte de la administración facultada para ello...”*

Así también se desprende la Confesión de la codemandada **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\* , por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* , quien al dar quien al dar contestación a la demanda entablada en su contra en específico al contestar en relación a la prestación marcada como II, manifestó: *“...y por otro lado es importante mencionar que en ningún momento me he negado a pagar lo correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año en curso, por el contrario siempre he tenido la disposición de cumplir con mis obligaciones condominales cabe precisar que debido a la negativa de la parte actora de recibir el pago de cuotas materia del presente juicio, se han consignado los pagos ante su Señoría aunado que motivo de la pandemia del COVID19 no posible realizar la consignación debido a que esta H. Autoridad suspendió sus labores desde el mes de marzo al mes de agosto del 2020, ...”*



## PODER JUDICIAL

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

Confesiones que vinculadas con los escritos de cuenta **7333** y **7564**, suscrito por el Abogado patrono del demandado \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* , en los que, en el primero de ellos manifestó: “por medio del presente escrito vengo a consignar la cantidad de \$26,730.00 (veintiséis mil setecientos treinta pesos 00/100 M.N) por concepto de cuota de mantenimiento del mes de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2020 a razón de \$2,970.00 (dos mil novecientos setenta pesos 00/100 M.N) mensuales, mismo que se realiza mediante certificado de entero que se anexa...” Y en el segundo escrito lo siguiente: “...Por medio del presente vengo exhibir certificado de entero por la cantidad de **\$2,970.00 (dos mil novecientos setenta pesos 00/100 M.N)** por concepto de pago de cuota de mantenimiento del mes de marzo del año 2020, se precisa y aclara...”

No pasa desapercibido para el que resuelve que la parte actora también ofreció la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* y de **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\* , por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* , mismas que fue desahogadas en audiencia de treinta de agosto de dos mil veintiuno y, al análisis de las mismas no se desprende que los demandados hayan admitido hecho alguno que perjudique a su intereses y, que beneficie a los intereses de la actora; por tanto a dicha prueba confesional se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 427 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Por otra parte, y, no obstante que la parte demandada no ofreció medio de prueba de su parte, dentro del plazo concedido en autos, y atento al artículo 391 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede al análisis de los medios de prueba ofrecidos por los demandados en sus escritos de contestación de demandada registrado bajo la cuenta **7387** y **2803**, consistente la primera de ellas en:

Copia certificada de la escritura pública número copia certificada de la escritura pública número **\*\*\*\*\***, pasada ante la Fe del Licenciado **HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaria número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, en el que se desprende el contrato de compraventa celebrado como **VENDEDORA** la Señora **\*\*\*\*\***, asistida del consentimiento de su esposo el señor **\*\*\*\*\*** y por la otra parte como **COMPRADORES** en copropiedad y por partes iguales, los señores **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble identificado como **\*\*\*\*\***. Documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor, y con la misma se acredita únicamente que, los demandados adquirieron el departamento **\*\*\*\*\***, del cual se reclaman el pago de las cuotas mensuales, cuotas ordinarias y pena convencional.



## PODER JUDICIAL

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

En relación a las documentales consistentes en copias simples de:

- Escrituras públicas \*\*\*\*\*, de fecha trece de agosto de dos mil veinte, pasada ante la Fe del Licenciado **ALBERTO JAVIER BARONA LAVÍN**, Notario Público número catorce, actuando en la primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.
- Escritura pública \*\*\*\*\*, de fecha ocho de agosto de dos mil veinte, pasada ante la Fe del Licenciado **ALBERTO JAVIER BARONA LAVÍN**, Notario Público número catorce, actuando en la primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.
- Escritura pública \*\*\*\*\*, de fecha quince de agosto de dos mil veinte, pasada ante la Fe del Licenciado **GERARDO CORTINA MARISCAL**, Notario Público número Dos, actuando en la primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Documentales a la cuales se no se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor, tomando en consideración que las mismas fueron ofrecidas en copias fotostáticas simples, amén de que la parte demandada no se desahogó medio de perfeccionamiento alguno de dichas copias simples.

Lo anterior encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual se transcribe a la literalidad:

*Registro digital: 172557*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: I.3o.C. J/37*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 1759*

*Tipo: Jurisprudencia*

**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.**

*Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.*

*Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.*

*Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.*

*Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.*

*Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.*

La misma suerte corre la documental privada consistentes en tres vouchers de fecha dieciocho de enero, diez de mayo y tres de julio todos de dos mil veinte, el primero de ellos por la cantidad de **\$21,000.55 (VEINTIÚN MIL PESOS 00/55 M.N)**, el segundo y tercero por **\$2,970.55 (DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 55/100 M.N)**, y a la cual





## PODER JUDICIAL

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

con fundamento en lo dispuesto por el artículo **442** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, no se les concede valor y eficacia probatoria, tomando en consideración que las mismas no se encuentran perfeccionadas con otros medios de prueba con las que se acredite que dichas cantidades consignadas sea para los efectos de cumplimiento de pago de las cuotas mensuales y ordinarias del Departamento \*\*\*\*\* así como de que las mismas hayan sido a favor de la actora **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***.

Finalmente, y en relación a los certificados de entero consignados por los demandados:

- Certificado de entero folio \*\*\*\*\* , por la cantidad de **\$26,730.00 (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS 00/100 M.N)**
- Certificado de entero folio \*\*\*\*\* , por la cantidad de **\$2,970.00 (DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N)**
- Certificado de entero folio \*\*\*\*\* , por la cantidad de **\$5,970.00 (CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N)**
- Certificado de entero folio \*\*\*\*\* , por la cantidad de **\$2,970.00 (DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N)**

- Certificado de entero folio \*\*\*\*\*, por la cantidad de **\$3,090.00 (TRES MIL NOVENTA PESOS 00/100 M.N)**
- Certificado de entero folio \*\*\*\*\*, por la cantidad de **\$3,090.00 (TRES MIL NOVENTA PESOS 00/100 M.N)**
- Certificado de entero folio \*\*\*\*\*, por la cantidad de **\$3,090.00 (TRES MIL NOVENTA PESOS 00/100 M.N)**
- Certificado de entero folio \*\*\*\*\*, por la cantidad de **\$3,090.00 (TRES MIL NOVENTA PESOS 00/100 M.N)**
- Certificado de entero folio \*\*\*\*\*, por la cantidad de **\$3,090.00 (TRES MIL NOVENTA PESOS 00/100 M.N)**

Documentales a las cuales con fundamento en lo dispuesto por el artículo **437** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, no se les concede valor y eficacia probatoria pues en nada beneficia a los intereses de los mismos, amén que, de autos se advierte la oposición de ofrecimiento de pago de la actora de los mismos, lo anterior sin perjuicio de que dichas cantidades sean tomadas en consideración en ejecución de sentencia y acorde a la planilla que en su caso se formule; esto se resuelve así tomando en consideración que, los conceptos por los cuales esas cantidades fueron consignadas son para el pago de las cuotas a los meses que en cada uno de ellos se indica, sin que, el monto de ellas se adecue a lo determinado en la asamblea de condóminos celebrada el quince de agosto de



## PODER JUDICIAL

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

dos mil veinte y protocolizada en la escritura \*\*\*\*\* y, por otro lado esas cantidades no reflejan que se cumpla lo determinado en el artículo cuadragésimo, segundo párrafo del reglamento que rige al Condominio accionante.

En este orden de ideas, valoradas en su conjunto una a una las pruebas ofrecidas por la parte actora, se arriba a la conclusión que se encuentran acreditadas las hipótesis previstas en las disposiciones legales anteriormente referidas, ha lugar a declarar procedente la acción ejercitada por la parte actora persona moral denominada **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, por conducto de \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderada legal de “\*\*\*\*\*”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDominio SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; \*\*\*\*\* , en su carácter de Presidenta y \*\*\*\*\* , en su carácter de Tesorero del Comité de Vigilancia del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***; por lo que atento al reglamento así como al valor de las cuotas vigentes reclamadas, **se condena** a \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* y a la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\* , por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad total de **\$132,297.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que comprende la suerte de **\$23,760.00**

**(veintitrés mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N)**, por concepto de **CUOTAS ORDINARIAS MENSUALES** para gastos comunes, del periodo que corrió del primero de enero al treinta y uno de agosto de dos mil veinte; la cantidad de **\$77,220.00 (setenta y siete mil doscientos veinte pesos 00/100 M.N)**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL ACUMULADA**, del periodo del primero de enero al treinta y uno de agosto de dos mil veinte; la suma de **\$12,978.00 (DOCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de **CUOTAS ORDINARIAS MENSUALES** para gastos comunes, del periodo que corrió del agosto a noviembre de dos mil veinte; la cantidad de **\$6,489.00 (SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL ACUMULADA**, del periodo del uno de septiembre al seis de noviembre de dos mil veinte; la cuantía de **\$4,740.00 (cuatro mil setecientos cuarenta pesos 00/100 M.N)**, por concepto de cuota extraordinaria (jubilación de jardineros) y la cantidad de **\$7,110.00 (SIETE MIL SIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL** de la cuota extraordinaria, acumulada por tres meses del uno de agosto al treinta y uno de octubre de dos mil veinte; en consecuencia;

Se concede a los demandados para tal efecto, un término de **cinco días**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibidos que de no hacerlo, se hará transe y remate de lo embargado y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos represente.



## PODER JUDICIAL

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

En virtud de que la presente sentencia le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, son a cargo del demandado el pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 96, 100, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y así, se:

### RESUELVE:

**PRIMERO.** Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora persona moral denominada **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\* CONDOMINIO HORIZONTAL**, por conducto de **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada legal de **“\*\*\*\*\*”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de Administrador Profesional del **CONDominio SIN NOMBRE CONOCIDO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, en su carácter de Presidenta y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Tesorero del Comité de Vigilancia del **CONDominio SIN NOMBRE, ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO CONDOMINIO \*\*\*\*\***, acredito la acción que ejercitaron en contra de **\*\*\*\*\*** quien también utiliza el

nombre de \*\*\*\*\* y de la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\*, quienes no acreditaron sus defensas y excepciones, consecuentemente;

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* y de la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\*, por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad total de la cantidad de **\$132,297.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que comprende la suerte de **\$23,760.00 (veintitrés mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N)**, por concepto de **CUOTAS ORDINARIAS MENSUALES** para gastos comunes, del periodo que corrió del primero de enero al treinta y uno de agosto de dos mil veinte; la cantidad de **\$77,220.00 (setenta y siete mil doscientos veinte pesos 00/100 M.N)**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL ACUMULADA**, del periodo del primero de enero al treinta y uno de agosto de dos mil veinte; la suma de **\$12,978.00 (DOCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de por concepto **CUOTAS ORDINARIAS MENSUALES** para gastos comunes, del periodo que corrió del agosto a noviembre de dos mil veinte; la cantidad de **\$6,489.00 (SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL ACUMULADA**, del periodo del uno de septiembre al seis de noviembre de dos mil veinte; la cuantía de **\$4,740.00 (cuatro mil setecientos cuarenta pesos 00/100 M.N)**, por concepto de cuota extraordinaria (jubilación



## PODER JUDICIAL

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

de jardineros) y la cantidad de **\$7,110.00 (SIETE MIL SIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de **PENA CONVENCIONAL** de la cuota extraordinaria, acumulada por tres meses del uno de agosto al treinta y uno de octubre de dos mil veinte; en consecuencia:

**CUARTO.-** Se les concede a los demandados \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* y de la **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\*** quien también utilizaba el nombre de \*\*\*\*\* , por conducto de su Albacea \*\*\*\*\* quien también utiliza el nombre de \*\*\*\*\* para tales efectos, un término de **cinco días**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibidos que de no hacerlo, se hará transe y remate de lo embargado y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos represente.

**CUARTO.-** Se condena a los demandados al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, por serles adversa la presente resolución.

**QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así **Interlocutoriamente**, lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien legalmente actúa ante la Licenciada **YESENIA ORTEGA MONDRAGÓN**, Segunda Secretaria de Acuerdos, que da fe.