

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

Jiutepec, Morelos a catorce de septiembre del año dos mil veintiuno.

V I S T O S para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **530/2019-1**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada *********, en contra de *********, radicado en la **PRIMERA SECRETARIA**, y;

R E S U L T A N D O:

1.- El doce de julio del año dos mil diecinueve, mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes del entonces Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, con residencia en Jiutepec, Morelos, compareció la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada Legal para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada *********, demandando a *********, las siguientes prestaciones:

"A).-EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$68,000.00 (SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M. N.) Por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del mes de enero del año mil novecientos noventa y cinco al mes de diciembre del año dos mil dieciocho, respecto del lote ubicado en *******Morelos**.

B).- EL PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO QUE SE SIGAN GENERANDO A PARTIR DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE Y HASTA QUE SE HAGA PAGO TOTAL A MI REPRESENTADA DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS, en términos de lo establecido en el artículo 225 fracción I inciso b) del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

C).-EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$80, 618.79 (OCHENTA MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO 79/100

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

M.N.) POR CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS A RAZÓN DEL 5% (CINCO POR CIENTO) MENSUAL, generados sobre las cuotas de mantenimiento pendientes de pago y referidas en el inciso **A)** que antecede, respecto del lote ubicado en *****Morelos, adeudados a partir del mes de julio del año dos mil quince (fecha se fijó en Asamblea), y hasta el mes de diciembre de dos mil dieciocho.

D).- EL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS QUE SE SIGAN GENERANDO A PARTIR DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE Y HASTA QUE SE HAGA PAGO TOTAL A MI REPRESENTADA DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS en términos de lo establecido en el artículo 225 fracción I inciso b) del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

E).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$157, 812.47 (CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS 47/100 M.N.), por concepto de intereses legales sobre las cantidades pendientes de pago y referidas en los incisos **A) Y C)** que anteceden, a razón del 9% (**NUEVE POR CIENTO**), anual, adeudados del mes de enero del año mil novecientos noventa y cinco al mes de diciembre del año dos mil dieciocho, por concepto de indemnización 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.

F).- EL PAGO DE LOS INTERESES LEGALES QUE SE SIGAN A PARTIR DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE Y HASTA QUE SE HAGA PAGO TOTAL A MI REPRESENTADA DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS, en términos de lo establecido en el artículo 225 fracción I inciso b) del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

G).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL generadas a partir de la presentación de la presente demanda y hasta que se haga pago de total a mi representada de las prestaciones reclamadas en términos de lo acordado en la resolución 8 de la Asamblea General Ordinaria de Asociados de fecha dieciséis de mayo de dos mil quince.

H).-EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS causados con la tramitación del presente juicio.”

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

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 seis de agosto del año dos mil diecinueve, se tuvo por admitida la demanda presentada por la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil 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 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.-Por proveído de fecha **veintitrés de octubre del año dos mil diecinueve,** y atendiendo a la razón de falta de emplazamiento de fecha doce de agosto del año dos mil diecinueve, en la cual se desprende la imposibilidad de emplazar al ahora demandado *****, a petición de la parte actora, se ordenó girar atento exhorto al Juez Menor Civil Competente en Turno de la Ciudad de México de México, en el domicilio *****, el ubicado en calle *****a efecto de que fuera emplazado a juicio, exhorto del cual conoció el Juzgado Décimo Noveno lo Civil de Proceso Oral.

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

5.- Con fecha treinta y uno de enero del año dos mil veinte, en el domicilio ubicado en ***,** fue debidamente emplazado a juicio el demandado *****, por conducto de quien dijo ser su esposa de nombre *****, a quien previo citatorio se le hizo entrega de la cedula de notificación y se corrió traslado con sus anexos, para que dentro del plazo legal de **DIEZ DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

6.- Mediante auto de fecha diecinueve de febrero del año dos mil veinte, 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.

7.- Por proveído de fecha **dos de marzo del año dos mil veinte**, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de la parte actora, dando contestación en tiempo y forma a la vista que se le diera con la contestación de demanda.

8.- El **cinco de octubre de dos mil veinte**, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora, a pesar de encontrarse debidamente notificada como consta en autos, así como la incomparecencia del demandado, a pesar de encontrarse debidamente notificado, y ante la incomparecencia de ambas partes, se hizo constar que no fue posible proponer a las partes

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

alternativas de solución al litigio ello ante la incomparecencia de las partes; 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 la demandada 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.

9.- Por auto de quince de octubre del año dos mil veinte, previa certificación, se tuvo a la licenciada *****, en su carácter de Apoderada Legal para Pleitos y Cobranzas de la Asociación Civil denominada *****, 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. Por cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte actora Admitiéndose por cuanto hace a **la parte actora** las siguientes: **LA CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado *****; la **DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con los número III del escrito de ofrecimiento de pruebas, y con la misma se ordenó dar vista a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho corresponda; el **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, marcada con el numeral IV de su escrito de ofrecimiento de pruebas; la **DOCUMENTAL PUBLICA** marcada con el número V del escrito de ofrecimiento de pruebas, y con la misma se ordenó dar vista a la

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

parte demandada para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho corresponda; la prueba de informe de **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; la **DOCUMENTAL PUBLICA** marcada con los número VII y VIII del escrito de ofrecimiento de pruebas, y con las mismas se ordenó dar vista a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho corresponda; y 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.

10.- En diligencia de fecha **veintitrés de noviembre del año dos mil veinte**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos a que hace referencia el artículo 400 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, y en la cual la **CONFESIONAL** a cargo de ***** , se tuvo por desierta, lo anterior en términos del artículo **2032** Fracción IV del Código Civil Vigente en el Estado, en razón de que el pliego de posiciones para el desahogo de dicha probanza, fue presentado y signado por ***** en su carácter de abogada patrono de la parte actora, es decir, no contaba con esa cláusula especial, para absolver y articular posiciones como mandatario para ofrecer dicha probanza, asimismo, tuvo verificativo la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de ***** , visible su desahogo a fojas **(382 a la 385)**.

11.- Por auto **de treinta y uno de enero de dos mil veintiuno;** se tuvo recibido el oficio **ISRYCEM/DJ/0596/2021** en el cual procedió a dar contestación al oficio 91/21/ de fecha once

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

de marzo del dos mil veintiuno, ordenándose dar vista a la parte actora por el termino de **TRES DÍAS** para que manifestara lo que a su derecho corresponda.

12.- En fecha diecinueve de abril del año dos mil veintiuno, se llevó a cabo el desahogo de la diligencia de **INSPECCIÓN JUDICIAL** ofrecida por la parte actora, visible a fojas (**443 a la 444**) del presente juicio.

13.-Mediante auto de fecha tres de junio del año dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la Licenciada **HUITZEL ROMÁN GONZÁLEZ**, Directora General Jurídico del Instituto de Servicios Registrarles y Catastrales del Estado de Morelos, contestando el oficio número **384/2021** de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, el cual se ordenó agregar para todos los efectos legales a que haya lugar.

14.- El doce de agosto 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 las partes; y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se abrió el periodo de alegatos, y ante la incomparecencia de las parte demandada, a pesar de encontrarse debidamente notificada se le tiene por perdido su derecho para formular alegatos que su parte corresponden; y por cuanto a la parte actora, se le tuvo por exhibidos su alegatos, presentados el once de agosto del año dos mil veintiuno, formulados por conducto de su Apoderada Legal ***** , para ser tomados en consideración al momento de resolver, y por así permitirlo el estado que guardaban los presente autos, **se citó a las partes para oír sentencia, misma que se dicta al tenor de los siguientes:**

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

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 **34** de la Ley Adjetiva Civil invocada, señala:

“Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales...”.

Consecuentemente y toda vez que en el presente caso el domicilio del demandado se encuentra dentro de los límites de esta jurisdicción, esta autoridad resulta competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración; así también y 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

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

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 la haya objetado por vía de excepción.

Tal como lo dispone la siguiente tesis jurisprudencial sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Julio de 2001. Pág. 1000, que a la letra dice:

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

Al respecto el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

“...Habr  legitimaci3n de parte cuando la pretensi3n 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 se alude que la legitimaci3n activa de la *****en el presente juicio, qued3 acreditada con la copia certificada del testimonio de escritura pública número cuarenta y cuatro mil ochenta de fecha veinte de septiembre del año dos mil diez, volumen novecientos noventa pasada ante la f  del Licenciado **JAVIER PALAZUELOS CINTA**, Notario público número diez de la Primera Demarcaci3n Territorial del Estado de Morelos, de la cual se desprende la personalidad de los apoderados legales que representan en juicio a la imperante; copia certificada de la escritura pública número sesenta y seis mil novecientos sesenta y seis, de fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa, pasada ante la f  del **Licenciado JAVIER PALAZUELOS CINTA**, Notario público número diez de la Primera Demarcaci3n Territorial del Estado de Morelos la cual contiene la protocolizaci3n del acta de Asamblea General Extraordinaria de Asociados, denominada *****celebrada con fecha dieciseis de agosto del año dos mil tres, debiéndose puntualizar que dentro de la protocolizaci3n del acta de Asamblea mencionada, en el capítulo de antecedentes, se desprende que la constituci3n de la ***** tendrá una duraci3n de noventa y nueve años y entre otras cosas en la cláusula décimo séptima establece a la letra: *“... La administraci3n tendrá la representaci3n de la Asociaci3n y gozará de los poderes y facultades siguientes: 1).- Poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales que, de acuerdo con la Ley, requieran de cláusula especial en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del c3digo civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal... de manera enunciativa, mas no limitativa se*

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

*mencionan, entre otras facultades, las siguientes: A).- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparos. B).- Para transigir, C).- Para comprometer en Arbitrios..., D).- Para articular y absolver posiciones, E).- Para recusar, F).- Para recibir pagos, G).- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley... ”; así también la parte actora exhibe copia certificada de la documental pública de la celebración de la Asamblea General Extraordinaria de fecha veintiuno de marzo del año dos mil nueve pasada ante la fe del notario número doscientos treinta del Distrito Federal, celebrada por la *****de la cual se desprende entre otras cosas el 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; así mismo exhibe documental pública del Acta de Asamblea General de la ***** celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil nueve, de la cual se infiere primeramente el derecho que tiene la parte actora Asociación Civil denominada *****del que a su vez 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, los parámetros de cobranzas aprobados.*

Por lo que respecta a la legitimación pasiva de la parte demandada, cabe resaltar que una de las condiciones para la procedencia de la acción, es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1
ACTOR: *****
 *****.
DEMANDADA: *****
JUICIO: ORDINARIO CIVIL
 SENTENCIA DEFINITIVA

acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado.

Acorde a lo anterior, de autos quedó establecido que la parte actora demandó de ***** entre otras prestaciones

*"EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$82,371.00 (OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 00/100 M. N.) Por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del mes de enero del año mil novecientos noventa y cinco al mes de diciembre del año dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en la *****Morelos.."*

Manifestando en el hecho tres de su escrito de demanda que:

"En el artículo QUINCE de los estatutos Sociales que rigen a mi representada. Se estableció lo siguiente. La asociación podrá cobrar las cuotas que apruebe la Asamblea General estas son cuotas ordinarias y extraordinarias, que serán de carácter obligatorio..."

Ahora bien, como se desprende del artículo **QUINTO** de los estatutos sociales de la *****se desprende que:

" ... QUINTO.- Sólo podrán ser Asociados las personas físicas o morales que sean legítimas propietarias o titulares de los derechos de propiedad de uno o más lotes de terreno del fraccionamiento. Se consideran Asociados todas aquellas personas físicas o morales que siendo legítimas propietarias de uno o más lotes del fraccionamiento, manifiesten su adhesión mediante el pago de las cuotas que establezca la Asamblea General de Asociados para sus Asociados..."

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

Asimismo, la parte actora exhibió como pruebas supervenientes copia simple del folio electrónico inmobiliario número 23634, de fecha trece de noviembre del dos mil veinte expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, con expediente Catastral ***la ***** , así también una constancia traslativa de dominio expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Morelos, expedido a nombre de *****; documental de la que se desprende que la parte demandada ***** , es propietaria del inmueble señalado por la parte actora y respecto del cual requiere el cumplimiento de las prestaciones reclamadas toda vez que la prestación marcada con el inciso A) la parte reclama: " ... **A.- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$82,371.00 (OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 00/100 M. N.) por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del mes de enero del año mil novecientos noventa al mes de diciembre del año dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en la ***** , 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...**" , de lo que se deduce la falta de legitimación de la parte demandada en virtud que de la probanza antes descrita se desprende que si bien ***** es titular de un inmueble consistente en ***** , mismo que se encuentra comprendido dentro del ***** , sin embargo, toda vez, que atendiendo al artículo QUINTO de los estatutos de la Asamblea Extraordinaria de Asociados veintiuno de marzo de dos mil nueve, "Sólo podrán ser Asociados las personas físicas o morales que sean legítimas propietarias o titulares de los derechos de propiedad de uno o más lotes de terreno del fraccionamiento. Se consideran Asociados todas aquellas personas físicas o morales que siendo**

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

legítimas propietarias de uno o más lotes del fraccionamiento, manifiesten su adhesión mediante el pago de las cuotas que establezca la Asamblea General de Asociados para sus Asociados, sin embargo, no se desprende documento alguno donde se haya manifestado la voluntad expresa de la parte demandada ***** para adherirse a la misma, por lo que, para el cobro de cuotas que señala el artículo quince del estatuto social de la Asamblea General de Asociados, debe el propietario manifestar su adhesión mediante el pago de cuotas que establezca la Asamblea General de Asociados, situación que no aconteció al no ser exhibida adhesión alguna, y con ello poder cumplir el artículo **SÉPTIMO** de dicho estatuto, y por lo tanto no está obligado por la ley para responder por dichas prestaciones, sin previamente cumplir con las formalidades establecidas bajo la normatividad de sus estatutos que rigen la ley.

Sirven de apoyo a los criterios federales que a continuación se citan:

Novena Época
 Registro: 196309
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tesis Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 VII, Mayo de 1998
 Materia(s): Civil
 Tesis: III.3o.C.76 C
 Página: 1029

LEGITIMACIÓN PASIVA, FALTA DE. NO ES UNA EXCEPCIÓN PERENTORIA QUE PUEDA SER CONTRARIA A LA ACCIÓN. La falta de legitimación pasiva no constituye una excepción perentoria que tienda a destruir la acción, ya que simplemente es un requisito de la misma acción que al no estar satisfecha provoca la absolucón de la instancia, lo que trae como consecuencia que el actor pueda volver a demandar. Ello es así, porque tal figura jurídica sólo produce la cosa juzgada formal, pero no la material, habida cuenta de que la resolución que al efecto se dicte únicamente obra en el litigio donde se decidió la ausencia de dicha legitimación. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 216/98. Esperanza Medrano

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1

ACTOR: *****

*****.

DEMANDADA: *****

JUICIO: ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

Reyes. 26 de febrero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretario: Francisco Javier Hernández Partida.

Novena Época

Registro: 192912

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

X, Noviembre de 1999

Materia(s): Civil

Tesis: I.5o.C.87 C

Página: 993

LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

III. Al no acreditarse la legitimación pasiva de la parte demandada, no ha lugar a pronunciarse respecto de las prestaciones reclamadas.

Por lo antes expuesto y con fundado en los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 504, 505, 506 y demás relativos y

EXPEDIENTE NÚM.: 530/2019-1
ACTOR: *****
*****.
DEMANDADA: *****
JUICIO: ORDINARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA

aplicables del Código Procesal Civil Vigente, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La *****" no acreditó la legitimación de pasiva de la parte demandada *****, en razón de lo anterior se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

TERCERO: Consecuentemente se absuelve al demandado ***** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió y firma el Ciudadano licenciado **OSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado, ante su Primer Secretario de Acuerdos licenciado **MOISÉS HERNÁNDEZ LÓPEZ**, con quien actúa y da fe.