

Cuernavaca, Morelos, diecinueve de abril de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del Juicio **EJECUTIVO CIVIL** promovido en un principio por las Licenciadas ***** y ***** , en su carácter de Apoderadas Generales para Pleitos y Cobranzas de la ***** y posteriormente el señor ***** , quien **adquirió los derechos litigiosos**, contra ***** , expediente número **04/2020, Segunda Secretaría**, y;

R E S U L T A N D O S :

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el **trece de diciembre de dos mil diecinueve**, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, las Licenciadas ***** y ***** , en su carácter de Apoderadas Generales para Pleitos y Cobranzas de la ***** , personalidad que le fue otorgada mediante Instrumento Notarial número ***** , por ***** en su carácter de Representante Legal de la Asociación Civil mencionada, demandó en la vía **Ejecutiva Civil** de ***** , las siguientes prestaciones:

A).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$611,401.60 (SEISCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS UN PESOS 00/100 M.N.) POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO, del inmueble ubicado en ***** , adeudadas del mes de enero del año dos mil tres al mes de octubre del año dos mil diecinueve.

B).- EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO QUE SE SIGAN GENERANDO A PARTIR DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE Y HASTA QUE SE HAGA PAGO TOTAL A MI REPRESENTADA DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.

C.- EL APAGO DE LA CANTIDAD DE \$950,045.12 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 12/100 M.N.) POR CONCEPTO DE INTERES MORATORIOS A RAZON DEL 3% (TRES POR CIENTO) MENSUAL, originado sobre las cuotas de mantenimiento pendientes de pago y referidas en el inciso que antecede, del inmueble ubicado en ***** , adeudadas del mes de enero del año dos mil tres al mes de octubre del año dos mil diecinueve.

D).- EL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS QUE SE SIGAN GENERANDO A PARTIR DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE Y HASTA QUE SE HAGA PAGO TOTAL A MI REPRESENTADA DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.

VS.

EJECUTIVO CIVIL
 EXP. NÚM. 04/2020
 SEGUNDA SECRETARIA
 SENTENCIA DEFINITIVA

E).- EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE INTERESES LEGALES SOBRE LAS CANTIDADES PENDIENTES DE PAGO Y REFERIDAS EN LOS APARTADOS QUE ANTECEDEN, POR CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN MORATORIA DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO, en términos de lo establecido en los artículos 1512 tercer párrafo y 1518 segundo párrafo del Código Civil para el Estado de Morelos, intereses que habrán de computarse desde la fecha en que debieron realizarse los pagos de las cuotas de mantenimiento adeudadas y hasta aquella fecha en que se haga pago total a esta parte de lo reclamado, importe que será liquidado por esta parte en ejecución de sentencia.

F).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS CAUSADOS CON LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO...".

Así como la prestación reclamada por el actor ***** , en su escrito de ampliación de demanda de fecha de presentación **dieciocho de agosto del dos mil veintiuno**, consistente:

"...El pago de la pena convencional de \$8,000.00 (ocho mil pesos 00/100 m.n.); mensuales, a partir del año dos mil diecinueve y hasta que se haga el pago total a la parte actora de las prestaciones reclamadas...".

Manifestaron como hechos los descritos en su libelo, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones. E invocaron el derecho que consideran aplicable al caso.

2.- RADICACIÓN DE LA CONTROVERSIA. Por auto de fecha **siete de enero de dos mil veinte**, se admitió la demanda en sus términos, se ordenó requerir a la parte demandada ***** , para que en el momento de la diligencia hiciera pago a la actora o a quien sus derechos representara, de la suerte principal y accesorios legales reclamados, apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, se les embargarían bienes de su propiedad suficientes para garantizar el adeudo; asimismo, se ordenó correr traslado y emplazar a la citada demandada, para que, en el término de **cinco días**, compareciera ante este Juzgado a hacer pago llano u oponerse a la ejecución si tuviera excepciones para ello, y toda vez que el domicilio señalado se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se mandó girar exhorto al Juez competente del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que en auxilio de las

labores de este Juzgado diera cumplimiento a lo ordenado en el auto de radicación.

Emplazamiento que tuvo verificativo por edictos en el presente asunto.

3.- CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS Y CAMBIO DE PARTES EN EL PRESENTE JUICIO. En auto de **tres de diciembre de dos mil veinte**, conforme a lo dispuesto por el artículo 1447 del Código Civil en vigor, se tuvo por decretada la **Cesión de Derechos Litigiosos**, celebrada por una parte por *********, por conducto de su Administradora General ********* en su carácter de **cedente** y por la otra parte el señor ********* en carácter de **cesionario**; por lo que dejó de ser parte del presente juicio *********, teniéndose por ello como parte actora en el presente asunto al señor *********; por lo que en dicho auto se ordenó notificar a la demandada *********.

4.- BUSQUEDA DE DOMICILIO DE LA DEMANDADA. En autos de **doce de marzo, diez de mayo y dos de junio todos del dos mil veintiuno**, ante la imposibilidad de poder emplazar a la demandada *********, se ordenó girar atetos oficios a las dependencias denominadas **INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL DELEGACIÓN MORELOS (IMSS), INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE), SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CUERNAVACA, MORELOS (SAPAC) MORELOS, CABLEMÁS COMUNICACIONES S.A. DE C.V., TELÉFONOS DE MÉXICO S.A.B. DE C.V., INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES DELEGACIÓN MORELOS (S.R.E.), INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL (I.N.E.), GUARDIA NACIONAL EN MORELOS, EMPRESA PRODUCTIVA SUBSIDIARIA CFE SUMINISTRADORA DE SERVICIOS BÁSICOS.**

5.- AMPLIACIÓN DE DEMANDA.- En auto de **diecinueve de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo por ampliada la demanda promovida por la parte actora *********, consistente en el pago de la pena convencional de **\$8,000.00 (OCHO MIL**

PESOS 00/100 M.N.) mensuales, hasta que se haga el pago total a la parte actora, en contra de la demandada *****.

6.- SE ORDENA EMPLAZAMIENTO POR EDICTOS. En auto de fecha **cuatro de noviembre de dos mil veintiuno**, al desprenderse de los informes rendidos por las autoridades mencionadas en el resultando **4**; la no localización del domicilio de la demandada *****; motivo por el cual se ordenó el emplazamiento por edictos.

7.- PUBLICACIÓN DE EDICTOS. En auto de fecha **catorce de enero de dos mil veintidós**, se tuvo a la parte actora exhibiendo tres publicaciones realizadas en el Boletín Judicial que edita este tribunal de fechas **treinta de noviembre, seis y diez de diciembre del dos mil veintiuno**, así como tres publicaciones en el periódico "El Diario de Morelos", de las mismas fechas.

8.- ACUSACIÓN DE REBELDÍA Y CITACIÓN PARA SENTENCIA. En auto de **dieciocho de marzo de dos mil veintidós**, atento a la certificación secretarial hecha, al advertirse que la demandada no dio contestación al litigio incoado en su contra, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado en autos a la demandada ***** , por lo que, se ordenó que las posteriores notificaciones se le notificaran mediante Boletín Judicial que edita este H. Tribunal, aunado a lo anterior, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para el dictado de la sentencia correspondiente, misma que se emite al tenor de los siguientes:

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

I.- COMPETENCIA.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

"... 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..."

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

"Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio"

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

"Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar"

El artículo **133** de las estipulaciones comunes del Reglamento de Condominio y Administración *********, establece que las partes se someten expresamente a esta Jurisdicción.

"ARTÍCULO 133.- DE TODA SITUACIÓN QUE SE PRESENTARE Y NO ESTUVIERE PREVISTA EN ESTE REGLAMENTO, COMO DE DIVERGENCIA QUE SOBRE SU INTERPRETACIÓN Y/O APLICCIÓN SE SUSCITARE ENTRE CONDOMINOS, CONOCERÁ Y RESOLVERÁ LA ASAMBLEA DEL CONDOMINIO HABITACIONAL Y EN SU DERFECTO SE ACUDIRÁ A LOS TRIBUNALES COMPETENTES DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS."

De lo que resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el numeral **25** de la Ley Adjetiva Civil invocada señala:

"Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano judicial del mismo género correspondiente";

De lo que resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el artículo **34**, fracción **II**, del Código de Procedimientos Civiles que señala:

ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

VS.

EJECUTIVO CIVIL
EXP. NÚM. 04/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;

Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto, dado que el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil, al ejercerse una acción ejecutiva civil.

Asimismo, por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo, atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos;

Por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado, ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia.

II.- ESTUDIO DE LA VÍA.- En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus prestaciones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela judicial efectiva establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Ahora bien, tomando en consideración la naturaleza del documento base de la acción, se debe atender a lo

preceptuado por los artículos **607** y **608** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra citan:

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

I.- Que se trate de pretensión de condena que tenga por objeto exigir una suma de dinero, o la entrega de bienes ciertos y determinados;

II.- Que la pretensión se funde en título que traiga aparejada ejecución; y,

III.- Que el adeudo sea líquido y exigible."

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

I.- Los documentos públicos originales y el primer testimonio de las escrituras públicas o los ulteriores expedidos con arreglo a Derecho;..."

Preceptos legales que señalan, que el procedimiento ejecutivo tiene lugar cuando la **demanda se funda en documento que traiga aparejada ejecución como en el caso concreto acontece.**

Puesto que, el artículo **41** de la Ley sobre el Régimen de Condominio de inmuebles para el Estado, establece:

"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."

Luego entonces y bajo esa premisa, tenemos que la vía Ejecutiva Civil elegida por la parte actora **es la correcta**, pues el documento presentado como base de su acción, se compone del Estado de Liquidación de adeudo de fecha **veintiuno de octubre de dos mil diecinueve**, que contiene los intereses moratorios que estipula el Reglamento por concepto de Cuotas de Mantenimiento del Condominio ***** , el cual se encuentra suscrito por su Administradora ***** y el Presidente de comité de vigilancia **Lic. *******, respecto del bien inmueble identificado como ***** (fojas 112); también acompañó los recibos pendientes de pago todos a nombre de

***** respecto del bien inmueble arriba precisado, recibo número *****, por la cantidad de **\$16,500.00 (dieciséis mil quinientos pesos 00/100 m. n.)**, correspondiente al adeudo del año dos mil tres; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$18,00.00 (dieciocho mil pesos 00/100 M.N.)**, correspondiente al año dos mil cuatro; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$21,250.00 (veintiún mil doscientos cincuenta pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil cinco; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$24,096.00 (veinticuatro mil noventa y seis pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil seis; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$25,196.00 (veinticinco mil ciento noventa y seis pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil siete; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$40,608.00 (cuarenta mil seiscientos ocho pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil ocho; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$508.00 (quinientos ocho pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil nueve; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$2,880.00 (dos mil ochocientos ochenta pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil diez; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$2,032.00 (dos mil treinta y dos pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil doce; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$50, 894.00 (cincuenta mil ochocientos noventa y cuatro pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil catorce; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$63,804.00 (sesenta y tres mil ochocientos cuatro pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil quince; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$63,804.00 (sesenta y tres mil ochocientos cuatro pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil dieciséis; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$76,395.60 (setenta y seis mil trescientos noventa y cinco pesos 60/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil diecisiete; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$67,744.00 (sesenta y siete mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**, correspondiente al año dos mil dieciocho; recibo de

pago número *****, por la cantidad de **\$1,087,735.12 (un millón ochenta y siete mil setecientos treinta y cinco pesos 12/100 M. N.)**, correspondiente a los meses de enero–octubre de dos mil diecinueve e intereses del 3% mensual; así como las escrituras públicas número *****, de fecha veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y tres; *****, de fecha veintiséis de enero de mil novecientos noventa y seis; *****, de fecha once de agosto de dos mil uno; y *****, de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve; que contienen las actas de asamblea en las que se determinaron las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva del *****; por ende, resulta inconcuso que la vía elegida es la correcta.

III.- LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES. De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por el artículo **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado se procede en primer lugar a estudiar la legitimación de las partes por ser ésta una obligación de la Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: "*Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley.*".

Es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está

legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

En ese orden de ideas, por una parte, las Licenciadas ***** y ***** , en su carácter de Apoderadas Generales para Pleitos y Cobranzas de la ***** , justificaron la personalidad con que se ostentaron en el juicio a nombre y representación de la parte actora en mención, con la copia autorizada de la escritura pública número ***** , de fecha **veintiséis de marzo del dos mil diecinueve**, pasada ante la fe del Notario Público número uno de la octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas, que les confirió ***** , en su carácter de Administradora General de la ***** (fojas 16); quien demandó en la vía Ejecutiva Civil de ***** , las prestaciones que indicó en su libelo primario, para cuyo efecto exhibió el **Estado de Liquidación de adeudo de fecha veintiuno de octubre de dos mil diecinueve**, a nombre de la demandada ***** , respecto de la ***** , que contiene los intereses moratorios que estipula el Reglamento por concepto de Cuotas de Mantenimiento del Condominio ***** , el cual se encuentra suscrito por su Administradora ***** y el Presidente de comité de vigilancia **Lic. *******; también acompañó los recibos pendientes de pago todos a nombre de ***** respecto del bien inmueble arriba precisado, recibo número ***** , por la cantidad de **\$16,500.00 (dieciséis mil quinientos pesos 00/100 m. n.)**, correspondiente al adeudo del año dos mil tres; recibo de pago número ***** , por la cantidad de **\$18,00.00 (dieciocho mil pesos 00/100 M.N.)**, correspondiente al año dos mil cuatro; recibo de pago número ***** , por la cantidad de **\$21,250.00 (veintiún mil doscientos cincuenta pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil cinco; recibo de pago número ***** , por la cantidad de **\$24,096.00 (veinticuatro mil noventa y seis pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil seis; recibo de pago número ***** , por la cantidad

de **\$25,196.00 (veinticinco mil ciento noventa y seis pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil siete; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$40,608.00 (cuarenta mil seiscientos ocho pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil ocho; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$508.00 (quinientos ocho pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil nueve; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$2,880.00 (dos mil ochocientos ochenta pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil diez; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$2,032.00 (dos mil treinta y dos pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil doce; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$50, 894.00 (cincuenta mil ochocientos noventa y cuatro pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil catorce; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$63,804.00 (sesenta y tres mil ochocientos cuatro pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil quince; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$63,804.00 (sesenta y tres mil ochocientos cuatro pesos 00/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil dieciséis; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$76,395.60 (setenta y seis mil trescientos noventa y cinco pesos 60/100 M. N.)**, correspondiente al año dos mil diecisiete; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$67,744.00 (sesenta y siete mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**, correspondiente al año dos mil dieciocho; recibo de pago número *****, por la cantidad de **\$1,087,735.12 (un millón ochenta y siete mil setecientos treinta y cinco pesos 12/100 M. N.)**, correspondiente a los meses de enero–octubre de dos mil diecinueve e intereses del 3% mensual; así como las escrituras públicas número *****, de fecha veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y tres; *****, de fecha veintiséis de enero de mil novecientos noventa y seis; *****, de fecha once de agosto de dos mil uno; y *****, de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve; que contienen las actas de asamblea en las que se determinaron las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva del *****; **documentales que**

 VS.

 EJECUTIVO CIVIL
 EXP. NÚM. 04/2020
 SEGUNDA SECRETARIA
 SENTENCIA DEFINITIVA

no fueron objetadas o impugnadas por la demandada *****, por lo que se les concede plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente, por ende subsiste la precisión legal existente en favor del título ejecutivo que constituye el estado de cuenta, dado que la carga de la prueba para destruir dicha presunción correspondía a la demandada.

Por otra parte, también se acredita la legitimación activa de ***** , quien adquirió los derechos litigiosos de la actora ***** , mediante **Contrato de Cesión de Derechos Litigiosos**, de fecha **trece de noviembre de dos mil veinte**, celebrado entre la Asociación Civil ***** , por conducto de su Administradora General ***** en su carácter de cedente y por la otra parte el señor ***** en carácter de cesionario; razón por la que dejó de ser parte en el presente juicio la Asociación Civil ***** , quedando como parte actora en el presente asunto al señor ***** .

En mérito de lo anterior, se acredita la legitimación procesal tanto activa como pasiva de las partes en el presente juicio.

Ahora bien, es el caso que su pretensión versa sobre el incumplimiento al Reglamento de Condominio del que la demandada es propietaria del bien común, en ese sentido y toda vez que el artículo **CUATRO** del citado estatuto (foja 97), define como CONDÓMINO, lo siguiente: “SE ENTIENDE POR CONDÓMINO LA PERSONA FÍSICA O MORAL, QUE EN CALIDAD DE PROPIETARIO, ESTE EN POSESIÓN LEGÍTIMA DE UNA O MÁS DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO”; por lo tanto, el actor se encuentra en la hipótesis establecida por la ley para demandar, y con ello por acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes. Sin que esto implique la procedencia de la acción misma.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. A continuación, en estudio de la cuestión de fondo es necesario mencionar lo dispuesto por el artículo **41** de la Ley sobre el Régimen de

Condominio de inmuebles para el Estado de Morelos que a la letra dice:

"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..."

Por su parte el artículo **607** del Código Procesal Civil establece:

"Procedencia del juicio ejecutivo. Para que proceda el procedimiento ejecutivo se requieren las siguientes condiciones: I. (...). II. Que la pretensión se funde en título que traiga aparejada ejecución; III. Que el adeudo sea líquido y exigible."

Ahora bien, a efecto de acreditar su acción la parte actora a su escrito inicial de demanda anexó como documentos base de su acción, el Estado de Liquidación de adeudo de fecha **veintiuno de octubre de dos mil diecinueve**, que contiene los intereses moratorios que estipula el Reglamento por concepto de Cuotas de Mantenimiento del Condominio *********, el cual se encuentra suscrito por su Administradora ********* y el Presidente de comité de vigilancia **LIC. *******; también acompañó los recibos pendientes de pago a nombre de ********* respecto del bien inmueble arriba precisado (fojas 113-127), ya descrito en el Considerando **II** de la presente resolución, el cual se tiene por reproducido como si a letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones; exhibiendo además la Escritura Pública número ********* de fecha veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y tres, que contiene la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado ********* (fojas 19); Escritura Pública número ********* de fecha veinticinco de mayo de dos mil siete, que contiene Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga la Señora ********* en su carácter de Administradora General de la Asociación Civil Condominio ********* a favor de los

Licenciados ***** y ***** (fojas 54); Escritura Pública ***** de fecha once de agosto de dos mil uno, que contiene La Protocolización del Acta de Asamblea General de Condóminos ***** (fojas 61); Reglamento de Condominio y Administración de ***** , ubicado en el Municipio de ***** (fojas 97); Escritura Pública ***** de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de la Asociación Civil denominada ***** (fojas 128); Escritura Pública ***** de fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete, que contiene la **Protocolización Extra Libros** de la Convocatoria de treinta y uno de diciembre de dos mil seis y Acta General Ordinaria del Condominio ***** (fojas 235); Escritura Pública ***** de fecha dieciocho de junio de dos mil cuatro, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio ***** (fojas 257); Escritura Pública ***** de fecha nueve de febrero de dos mil seis, que contiene Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio ***** (fojas 268); Escritura Pública ***** de fecha veintiuno de diciembre de dos mil seis, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio denominado ***** (fojas 307); Escritura Pública ***** de fecha nueve de enero de dos mil nueve, que contiene la PROTOCOLIZACIÓN del Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha dos de febrero de dos mil ocho, a petición de la señora ***** , en su carácter de Delegada Especial de la Asociación Civil denominada ***** (fojas 345); Escritura Pública ***** de fecha nueve de mayo de dos mil nueve, que contiene la PROTOCOLIZACIÓN del Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha catorce de febrero de dos mil nueve, a petición de la señora ***** , en su carácter de Delegada Especial de la Asociación Civil denominada ***** (fojas 384); Escritura Pública ***** de fecha dieciséis de junio de dos mil nueve; que contiene la PROTOCOLIZACIÓN del Acta de Asamblea Ordinaria de la Asociación Civil denominada ***** (fojas 515); Escritura Pública ***** de fecha quince de marzo de

dos mil diecisiete; que contiene la PROTOCOLIZACIÓN del Acta de Asamblea Ordinaria de la Asociación Civil denominada ***** (fojas 615); Escritura Pública ***** de fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete; que contiene la PROTOCOLIZACIÓN del Acta de Asamblea Ordinaria de la Asociación Civil denominada ***** (fojas 660). Documentales en las que se reporta el adeudo por parte de ***** , por cuotas de mantenimiento e intereses moratorios respecto del periodo comprendido del mes de **enero de dos mil tres al mes de octubre de dos mil diecinueve**; siendo relevante precisar que en el artículo **67** del mencionado Reglamento se determinó la tasa de interés moratorio para aplicar a los condóminos morosos que es del 3% (tres por ciento); documentos a los cuales se les otorga eficacia probatoria plena en términos de los artículos **437, 490 y 491** del Código Procesal y que reúnen los requisitos exigidos por el artículo **608** del Código Procesal Civil, que dispone:

“Juicios que necesitan un título que traiga aparejada ejecución. Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución. Traen aparejada ejecución...”.

Por su parte, el artículo **41** de la Ley sobre el Régimen de Condominio de inmuebles para el Estado, establece:

“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 artículo **614** del Código Procesal Civil, establece:

“Si se despacha la ejecución, se proveerá auto con efectos de mandamiento en forma para que el deudor sea requerido de pago, y no haciéndolo en el acto de la diligencia, se procederá a embargar bienes de su propiedad suficientes para cubrir la cantidad reclamada y las costas. En el mismo auto se ordenará que realizado el secuestro, se emplace al deudor para que en el plazo de cinco días ocurra a pagar la cantidad reclamada o a oponerse a la ejecución si tuviere alguna defensa o contrapretensión para ello, corriéndose traslado para ese efecto.”.

En efecto en el presente caso se actualizan las hipótesis

de los preceptos legales aludidos, pues mediante auto de **dieciocho de marzo de dos mil veintidós**, se tuvo a la parte demandada *********, por no contestada la demanda promovida en su contra, por lo que la parte demandada no acreditó haber liquidado la cantidad por concepto de pago de cuotas de mantenimiento y demás prestaciones que mediante esta vía le reclaman; aunado que, al tener la parte actora los documentos básicos, implica que la demandada *********, no realizó los pagos correspondientes y tal conducta lleva implícito el incumplimiento de su obligación, toda vez que dichos títulos de crédito son la prueba preconstituida de la acción, tal como establece la Suprema Corte en la Jurisprudencia número trescientos noventa y ocho inscrita en la página doscientos sesenta y seis del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de mil novecientos diecisiete a mil novecientos noventa y cinco, tomo cuatro, materia civil cuyo tenor establece:

“TÍTULOS EJECUTIVOS. Los títulos que conforme a la ley tienen el carácter de ejecutivos constituyen una prueba preconstituida de la acción ejercitada en juicio, y la dilación probatoria que en este se concede es para que la parte demandada justifique sus excepciones y no para que el actor pruebe su acción.”.

En este orden de ideas y toda vez que se encuentran acreditadas las hipótesis previstas en las disposiciones legales anteriormente referidas, resulta fundado **declarar procedente** la acción ejercida por el actor *********, quien adquirió los derechos litigiosos de la actora *********, mediante **Contrato de Cesión de Derechos Litigiosos** de fecha **trece de noviembre de dos mil veinte**, celebrado entre la **Asociación Civil *******, por conducto de su Administradora General ********* en su carácter de **cedente** y por la otra parte el señor ********* en carácter de **cesionario**, razón por la que dejó de ser parte del presente juicio *********, quedando como parte actora el señor *********; consecuentemente, se condena a pagar a la demandada ********* a la parte actora ********* el pago de la cantidad de **\$611,401.60 (SEISCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS UN PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** del inmueble ubicado en *********, adeudadas del mes de **enero de dos mil tres al mes**

de octubre de dos mil diecinueve, según **Estado de Liquidación de Adeudos** de fecha **veintiuno de octubre de dos mil diecinueve**.

Asimismo, se le condena al pago de las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** que se sigan generando a partir del mes de **noviembre de dos mil diecinueve**, hasta que se haga pago total de las prestaciones reclamadas.

Así también, se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad de **\$950,045.12 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 12/100 M.N.)**, por concepto de **interés moratorio** a razón del **3% (TRES POR CIENTO) mensual**, originados sobre las cuotas de mantenimiento pendientes de pago, respecto del inmueble ubicado en *********; adeudadas del mes de **enero de dos mil tres al mes de octubre de dos mil diecinueve**, según **Estado de Liquidación de Adeudos** de fecha **veintiuno de octubre de dos mil diecinueve**.

Del mismo modo, se condena a la demandada *********, al pago de los **intereses moratorios** que se sigan generando a partir del mes de **noviembre de dos mil diecinueve**, hasta que se haga pago total de las prestaciones reclamadas.

De igual manera, se condena a la demandada ********* al pago de la pena convencional de **\$8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, misma que se encuentra establecida en el punto 9 del orden del día (foja 9) de la escritura número ********* de fecha **dieciocho de junio de dos mil diecinueve**, en la que consta el **Acta de Asamblea General Ordinaria** de la **Asociación Civil** denominada *********, que a la letra dice: “...se autoriza a partir de esta fecha el cobro de una PENA CONVENCIONAL de \$8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, a todos los condóminos que se sean demandados **y que tienen un procedimiento judicial en su contra**”. (Foja 132); y toda vez que se advierte que en su incumplimiento al pago de las

VS.

EJECUTIVO CIVIL
 EXP. NÚM. 04/2020
 SEGUNDA SECRETARIA
 SENTENCIA DEFINITIVA

obligaciones primarias generaron la interposición del presente procedimiento judicial, con ello se actualiza la pena convencional a partir de la presentación de la demanda, esto es, a partir del **trece de diciembre de dos mil diecinueve**, mismos que serán cuantificables en ejecución de sentencia.

Siendo aplicable por analogía jurídica la jurisprudencia que a la letra dice:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
 Registro digital: 174939
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Novena Época
 Materias(s): Civil
 Tesis: I.8o.C. J/22
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Junio de 2006, página 971
 Tipo: Jurisprudencia

ARRENDAMIENTO. LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS PUEDE SER IGUAL O HASTA EL MONTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL.

Si en el contrato de arrendamiento se fijó una pena convencional cuyo monto asciende a la misma cantidad que se fijó por concepto de renta, la penalidad referida no infringe el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, habida cuenta de que el monto de la pena convencional es igual al monto de la obligación principal originalmente pactada, cuya satisfacción debe realizarse en forma mensual, y por ende, su incumplimiento se origina en la misma forma, es decir, por cada mes de renta pagado en forma impuntual.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 204/95. Inmobiliaria Jareze, S.A. 20 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

Amparo directo 184/95. Félix Galindo. 27 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretario: Jesús Jiménez Delgado.

Amparo directo 242/95. Eufemio Jiménez Tapia. 11 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 1273/99. Roberto Alba Cobos y otros. 8 de diciembre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 812/2005. Eleonora Villaseñor Martínez. 11 de enero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretario: Salvador Rivera Uribe.

Concediéndole para tal efecto a la parte demandada *********, un término de **cinco días**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibida que de no

hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

V.- INTERESES LEGALES.- Ahora bien, respecto de la prestación marcada con el inciso **E)** consistente en:

"...EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE INTERESES LEGALES SOBRE LAS CANTIDADES PENDIENTES DE PAGO Y REFERIDAS EN LOS APARTADOS QUE ANTECEDEN, POR CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN MORATORIA DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO, en términos de lo establecido en los artículos 1512 tercer párrafo y 1518 segundo párrafo del Código Civil para el Estado de Morelos, intereses que habrán de computarse desde la fecha en que debieron realizarse los pagos de las cuotas de mantenimiento adeudadas y hasta aquella fecha en que se haga pago total a esta parte de lo reclamado, importe que será liquidado por esta parte en ejecución de sentencia."

Al respecto, debe decirse que de la revisión exhaustiva del **REGLAMENTO DE *******, no se advierte que además del interés moratorio pactado en el artículo **67** de dicho reglamento, **se haya pactado un interés legal diverso al estipulado en dicho estatuto**; por tanto, es inconcuso que su reclamo pueda prosperar, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo **1518** del Código Civil del Estado de Morelos, que textualmente señala:

"RESPONSABILIDAD CIVIL CONVENCIONAL. La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa.

Si la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no podrán exceder el interés legal, que se fija en el nueve por ciento anual."

De lo que se colige, que el interés legal se aplica en los casos específicos en los que las partes en litigio no convinieron una sanción moratoria para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en el convenio de que se trate; circunstancia que en el presente asunto no procede, pues en el **artículo 67 del REGLAMENTO DE *******, se pactó como interés moratorio para el caso de incumplimiento de pago que por cargas comunes le correspondían a cada condómino el **3% (tres por ciento)** del importe de las cargas no cubiertas oportunamente por cada mes; **interés moratorio** que fue motivo de estudio en párrafos anteriores, en donde se

 VS.

EJECUTIVO CIVIL
EXP. NÚM. 04/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

condenó al demandado al pago correspondiente; por tanto, sería desacertado de nueva cuenta condenar a la demandada *****, al pago de un interés legal sobre uno moratorio ya condenado; por tanto, se absuelve a la demandada de la prestación que se analiza marcada con el inciso **E)** del escrito inicial de demanda.

VI.- GASTOS Y COSTAS.- 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 su cargo el pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos **101, 104, 106, 384, 386, 504, 506, 607, 608** y demás relativos del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- Es procedente la acción ejecutiva civil ejercida por *****, contra *****, quien no compareció a juicio, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a ***** a pagar a la parte actora ***** el pago de la cantidad de **\$611,401.60 (SEISCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS UN PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** del inmueble ubicado en *****, adeudadas del mes de **enero de dos mil tres al mes de octubre de dos mil diecinueve**; asimismo se le condena al pago de las **CUOTAS DE MANTENIMIENTO** que se sigan generando a partir del mes de **noviembre de dos mil diecinueve**, hasta que se haga pago total de las prestaciones reclamadas.

CUARTO.- Se condena al demandado *********, al pago de la cantidad de **\$950,045.12 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 12/100 M.N.)**, por concepto de **interés moratorio** a razón del **3% (TRES POR CIENTO) mensual**, originados sobre las cuotas de mantenimiento pendientes de pago, respecto del inmueble ubicado en *********, adeudadas del mes de **enero de dos mil tres al mes de octubre de dos mil diecinueve** y hasta que se haga pago total a la actora de las prestaciones reclamadas.

QUINTO.- Se condena a la demandada ********* al pago de la pena convencional de **\$8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, a partir del **trece de diciembre de dos mil diecinueve**, mismos que serán cuantificables en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se concede al demandado para tal efecto, un término de **cinco días**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibido que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SÉPTIMO.- Se absuelve al demandado de la prestación señalada en el inciso **E)**, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente resolución.

OCTAVO.- 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 su cargo el pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo acordó y firma la **Maestra en Derecho SANDRA GAETA MIRANDA**, Jueza Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada ELIZABETH MERCADO CUELLAR**, con quien actúa y da fe.

SGM/JRV.