



**PODER JUDICIAL**

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

**Cuernavaca, Morelos, nueve de febrero de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **104/2021**, relativo al **JUICIO EJECUTIVO CIVIL**, que promovió por **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal de la asociación denominada **“\*\*\*\*\*”**, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y;

### **RESULTANDOS:**

**1- Presentación de la Demanda.** Mediante escrito inicial de demanda presentado el cinco de abril del año dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ante este Juzgado, **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal de la asociación denominada **“\*\*\*\*\*”**, demandado en la vía Ejecutivo Civil de **\*\*\*\*\***, las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos fundatorios de sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesaria, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral **10** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, por último, ofreció probanzas y adjuntó las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de la Oficialía de Partes referida.

**2- Admisión de demanda.** En auto de veintidós de abril de dos mil veintiuno, previa subsanación de la prevención realizada a su escrito inicial de demanda, se

admitió en la Vía **EJECUTIVO CIVIL** la demanda entablada por \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderada Legal de la **ASOCIACIÓN** denominada \*\*\*\*\*, personalidad que le fue reconocida en términos de la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*; por ello, con el juego de copias simples exhibidas se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados para que en el plazo legal de cinco días compareciera ante este juzgado a hacer pago llano de la cantidad adeudada o bien oponerse a la ejecución e interponer las excepciones que tuviera para ello, al igual que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta competencia, apercibido que en caso omiso las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le harían y surtirían efectos a través de la publicación en el Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**3- Emplazamiento y Requerimiento de Pago.** En cumplimiento a lo anterior, el once de mayo de dos mil veintiuno, la actuaría adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio señalado por la parte actora en busca del demandado \*\*\*\*\*, practicándose la diligencia de requerimiento de pago, embargo y emplazamiento personalmente con el demandado, quien se negó a firmar de recibido, quien manifestó literalmente lo siguiente:

*“...no quiero manifestar nada, no voy a pagar y no es mi deseo manifestar nada...”.*

Acto seguido, se le requirió para que señalara bienes suficientes que garantizara el pago de lo reclamado, sin embargo, indicó que no señalaría nada. Por su parte, en uso de la palabra la apoderada legal de la parte actora precisó:



**PODER JUDICIAL**

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

*“...señalo como bien objeto a embargo el vehículo automotor marca \*\*\*\*\*, que se encuentra estacionado en el cajón de estacionamiento que corresponde al departamento en que se realiza la diligencia, reservándome la ampliación de embargo en caso de ser necesario...”*

Acto continuo, la fedataria de la adscripción, procedió a trabar formal embargo del bien señalado y atento a la propuesta de la apoderado legal de la parte actora, el demandado acepto y protestó el cargo de depositario judicial del bien embargado, señalando como domicilio de depósito en el que se actuó, sito en \*\*\*\*\*; hecho lo anterior, con el juego de copias simples exhibidas, debidamente selladas y cotejadas, se le corrió traslado quedando legalmente emplazado a juicio, para que contestara la demanda entablada en su contra y señalara domicilio para oír y recibir notificaciones, lo que es visible a fojas de la 90 a la 93 del sumario en que se actúa.

**4.- Contestación de demanda.** Mediante proveído de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por presentado en tiempo y forma al demandado \*\*\*\*\* , contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del plazo concedido para tal fin, teniendo por hechas sus manifestaciones y oponiendo las defensas y excepciones que hizo valer, mismas que se tomarían en consideración en el momento procesal oportuno; por otro lado, con el escrito de contestación de referencia, se ordenó dar vista a la contraria para que dentro del plazo legal de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera; por señalado como domicilio procesal el indicado y por autorizados para oír y recibir notificaciones a las personas señaladas.

**5.- Desahogo de vista.** En acuerdo de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, previa

certificación secretaria, se tuvo por presentado en tiempo y forma a \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderado legal de la parte actora, desahogando la vista que se ordenó, relativa a la contestación de demanda, teniéndole por hechas sus manifestaciones, mismas que serían tomadas en consideración en el momento procesal oportuno.

**6.- Audiencia de Conciliación y Depuración.** El catorce de julio de la anualidad mencionada, se desahogó la citada diligencia, a la que compareció \*\*\*\*\*, en su calidad de apoderada legal de la parte actora, así como el demandado \*\*\*\*\*, ambos asistidos de sus respectivos abogados patronos; diligencia en la que se exhorto a las partes a llegar a un arreglo conciliatorio, sin embargo, no fue posibles por lo que se ordenó depurar el presente juicio, y concluida ésta etapa, se mandó abrir el juicio a prueba por un plazo común de **quince días** para que las partes ofrecieran las pruebas que a su derecho correspondían.

**7.- Apelación.** En auto de veintidós de julio de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada \*\*\*\*\*, interponiendo recurso de apelación en contra del auto dictado en la audiencia de Conciliación y Depuración celebrada el catorce de julio de la misma anualidad, misma que se admitió en el efecto devolutivo, ordenándose remitir al Tribunal de Alzada copia del auto apelado, con razón de su notificación; recurso que se resolvió mediante sentencia dictada el dieciséis de noviembre del mismo año, en el Toca Civil número 469/2021-12, por la Segunda Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en la que se confirmó el auto recurrido

**8.- Caudal probatorio.** En auto de seis de agosto de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por presentada en tiempo y forma a la parte actora \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderada legal, ofreciendo



**PODER JUDICIAL**

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

las pruebas que a su parte correspondían, con citación de la contraria las que así procedieron, señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio; teniéndose por admitidas como pruebas de su parte, las siguientes: la **Confesional y Declaración de Parte** a cargo de \*\*\*\*\*; las **Documental Públicas** marcadas con los numerales 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del ocurso 6061; las **Documental Privadas** marcadas con los numerales 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 del ocurso 6061; la **Testimonial** a cargo de las personas propuestas por la oferente, quedando a su cargo la presentación de los mismos, debidamente identificados; la Documental Pública marcada con el número 2 del escrito 6061; la **Instrumental de Actuaciones** y la **Presuncional** en su doble aspecto legal y humana, probanzas éstas última que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

De igual modo, atento al resultado de la certificación secretarial previamente levantada, en acuerdo de fecha treinta de julio de dos mil dieciocho, se admitieron las probanzas ofertadas por la parte demandada \*\*\*\*\*, con citación de la contraria las que así procedieron, teniéndose por admitidas las siguientes: la **Confesional y Declaración de Parte** a cargo del persona moral \*\*\*\*\*, por conducto de su representante legal; la **Instrumental de Actuaciones** y la **Presuncional** en su doble aspecto legal y humana, probanzas éstas última que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

**9.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.** En data veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la citada diligencia, en la que se desahogó la prueba Confesional y Declaración de Parte a cargo tanto de la parte actora como del demandado, sin embargo, al

existir pruebas pendientes por desahogar, se señaló nuevo día y hora para la continuación de la referida audiencia.

El día trece de enero de dos mil veintidós, se dio continuidad a la referida audiencia, en la que se desahogó la testimonial a cargo de los atestes ofrecidos por la parte actora; así como la instrumental de actuación y presuncional en su doble aspecto legal y humana ofertada por la parte demandada, probanzas que se desahogaron por su propia y especial naturaleza jurídica; atento a lo anterior, donde al no existir pruebas pendientes por desahogar se declaró cerrada la etapa de pruebas y acorde a lo previsto por los numerales 500 y 501 del Código Procesal Civil en vigor se procedió a la etapa de alegatos, en la cual ambas partes expresaron sus alegatos, los cuales serían tomados en consideración en el momento procesal oportuno; en consecuencia, atendiendo al estado procesal de los autos se ordenó citar a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente, la cual en este acto se emite al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS:**

**I.- Competencia.-** Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que la presente controversia versa sobre un bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de este Juzgado

Al respecto el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece:

*“...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de*



**PODER JUDICIAL**

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

*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 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

*“Es órgano judicial competente por razón del territorio: ...I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa. Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia...”.*

Con base al anterior dispositivo legal, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, sirve de apoyo a lo anterior la tesis II.T.38 K, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Segundo Circuito, correspondiente a la Novena Época, con número de registro 168719, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVIII, Octubre de 2008, Página 2320, que a la letra dice:

**“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.** La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

*Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.*

De igual modo, resulta aplicable el criterio sostenido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Quinta Época, Registro: 364278, visible en el Semanario Judicial de la Federación, XXIX, Página 381, que es del tenor siguiente:

**“COMPETENCIA.** *La competencia de las autoridades, es materia de interés público, por lo cual, esas mismas autoridades, aun de oficio, deben ocuparse del estudio de esa cuestión, de manera principal y preferente.”*

*Amparo administrativo en revisión 784/27. Devesa Aurelio. 21 de mayo de 1930. Unanimidad de cinco votos. Relator: Luis M. Calderón.*

Asimismo, acorde con lo dispuesto por los artículos 18, 21, 23, 26 fracción I y II, 29, 30 y 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, porque las partes se sometieron expresamente al presentar sus escritos de demanda y contestación ante este Tribunal.

**II.- Examen de la vía planteada.-** La vía Ejecutiva Civil elegida por la parte actora es la correcta por no encontrarse contemplado procedimiento diverso para el ejercicio de la acción planteada por ésta, conforme lo previsto por el arábigo 607 del Código Procesal Civil vigente y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en relación con el numeral 41 de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, el cual establece que traen





**PODER JUDICIAL**

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

aparejada ejecución en la **vía ejecutiva civil**, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condóminos, si va suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya, entre otros documentos.

**III.- Legitimación de las partes.-** Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto 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* que 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, y no antes; ilustra a lo anterior la siguiente **jurisprudencia** de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta

legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y **se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer**, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando **la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular.** La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

**“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 reconvencción carecía de legitimación pasiva para



**PODER JUDICIAL**

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

*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 reconvencción, 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. Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio.*

Ahora bien, el concepto jurídico de legitimación es una cuestión esencialmente doctrinal que, por tanto, por su propia naturaleza, es necesario resolver en cada caso, aplicando las teorías que en el campo de derecho emergen de los principios y normas generalmente admitidos como fundamento de la ciencia jurídica. Ello, porque la ley no obstante el numeral en cita, no define lo que debe entenderse por legitimación para intentar o sostener un juicio. Hechas estas consideraciones, toca determinar si lo expuesto por la parte actora fue demostrado en autos que ciertamente posee la condición que aduce. Para ello la parte actora, exhibió como documento fundatorio de su acción, la documental pública consistente en la copia certificada del testimonio notarial número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, que contiene el acta de protocolización de constitución de la Asociación Civil denominada \*\*\*\*\*; así mismo, la signante \*\*\*\*\*, para acreditar la personalidad con la que comparece en representación de la citada asociación, exhibió el Poder General para Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la ley, quien goza entre otras de la facultad de representar a dicha asociación en juicio,

en términos de lo dispuesto por los artículos 2008, 2031 y 2032 del Código Civil en vigor, mismo que consta en la copia certificada del Instrumento Notarial número \*\*\*\*\*, (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, poder que le fue otorgado por \*\*\*\*\*, en su calidad de representante legal de la citada asociación, personalidad le fue conferida por la Asamblea de Condóminos y que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*, (\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante el referido Notario Público, que contiene el desahogo de la Asamblea General Ordinaria de la asociación mencionada; documentales notariales en cita, a las que en términos de lo previsto por los numerales 437 en relación con el 490 del Código Procesal Civil se les otorga pleno valor probatorio, por haber sido expedidas por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las formalidades prescritas por la ley, sin embargo, con las mismas no se acredita la personalidad jurídica de la promovente para exitar a ésta autoridad, puesto que aún y cuando exhibió un Poder General para Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la ley para representar a dicha asociación en juicio, empero, dicha documental carece de la formalidad que debe contener dicho poder, lo anterior de conformidad con los propios estatutos aprobados en Asamblea General Extraordinaria de la citada asociación, celebrada el primero de febrero de dos mil catorce, misma que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, y el reglamento de la asociación aprobado en Asamblea General Ordinaria de \*\*\*\*\*, que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, ambas otorgadas ante la fe del citado Notario Pública.



**PODER JUDICIAL**

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

En ese tenor, de las documentales descritas con antelación, se observa que en el reglamento de la Asociación, en su artículo veintiuno, establece los poderes y facultades del Consejo Directivo de dicha asociación, entre las cuales se encuentra la facultad de otorgar poderes generales o especiales, así como revocar los otorgados, sin embargo, en su último párrafo precisa que para otorgar dichos poderes, los mismos deben ser otorgados por dos consejeros propietarios de la citada asociación, en forma mancomunada, lo que en la especie no ocurrió, pues como se observa en el instrumento notarial \*\*\*\*\*, (\*\*\*\*\*), de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante el señalado fedatario público, el poder **únicamente** fue otorgado por el consejero propietario \*\*\*\*\*, es decir, que no reviste la formalidad que la propia asociación impuso al Consejo Directivo, en lo concerniente a que los poderes deben ser otorgados por **dos consejeros** propietarios, por lo anterior, dado que la persona moral no se encuentra debidamente representada por una persona jurídica individual legitimada para ello, no es posible tenerle por acreditada la legitimación activa *ad procesum* de la parte actora \*\*\*\*\*, porque la interpretación funcional de los estatutos y reglamento de la citada asociación, deriva de la organización y el funcionamiento legal de las propiedades en condominio, en donde la asamblea general trata y resuelve los temas fundamentales, y da las pautas para su ejecución, por lo que en el caso concreto, carece dicho poder del elemento de formalidad que debe reunir, en consecuencia, no es posible tener por acreditada la legitimación activa *ad procesum* que requiere para iniciar el presente juicio.

siendo aplicable al caso la Tesis número 2a./J. 75/97, emitida por la Segunda Sala del máximo Tribunal,

correspondiente a la Novena Época, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Enero de 1998, página 351, que es del tenor siguiente:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.**

**CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”*

*Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.*

*Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz. Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar. Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.*



**PODER JUDICIAL**

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

De igual modo, resulta aplicable el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, correspondiente a la Octava Época, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, Página 350, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicios, para lo cual se refiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador, o a instancia de cualquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consistente en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, **el actor estar 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.**”

*Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas, NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279.*

Por otra parte, en lo que respecta a la legitimación pasiva de la parte demandada, la promovente en su escrito inicial de demanda precisa que el ahora demandado \*\*\*\*\* , tiene el carácter de ocupante del Departamento \*\*\*\*\* , y que por tanto, está sujeto al cumplimiento de las obligaciones que le impone el régimen de condominio, tales como el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento; y, a efecto de acreditar la legitimación del mismo, la promovente exhibió copia

certificada del Instrumento Notarial numero \*\*\*\*\*, otorgada el \*\*\*\*\*, ante el Protocolo del Notario Público número \*\*\*\*\*, que contiene la **Protocolización de un acta de asamblea general ordinaria de condóminos, de \*\*\*\*\***, celebrada el veinticinco de enero de dos mil veinte, asamblea en el que en su punto **5**, acordaron realizar la votación y aprobación del inicio del procedimiento en contra del ahora demandado a efecto de obtener el pago del adeudo que presenta el departamento que ocupa en el citado condominio, por concepto de gastos de mantenimiento, bajo los razonamientos de que el mismo es el ocupante del bien raíz indicado, además de ser el heredero de \*\*\*\*\*, propietaria del bien inmueble motivo de la presenta controversia; sin que exista documental alguna con la que se acredite que el demandante es el heredero de la propietaria del departamento indicado.

Del mismo modo, la parte actora exhibió la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante el Notario Público número \*\*\*\*\*, en la que consta que en el punto **7** de la orden del día, se aprobó el inicio del ejercicio legal en contra del demandado y se autorizó el cambio de los estatutos del condominio, en la que se aprobó el uso de la denominación “Usuario”; por lo que es bajo este concepto, que consideran que la parte demandada es la obligada al pago de las pretensiones reclamadas; sin embargo, como se ha señalado, la parte actora pretende acreditar la legitimación pasiva del demandado \*\*\*\*\*, bajo el concepto de “*ocupante*” del Departamento \*\*\*\*\*, indicando que el mismo se encuentra en el inmueble desde el mes de enero de dos mil quince hasta la fecha, y que es a partir del mes de junio de dos mil diecisiete, que dejó de cumplir con las





**PODER JUDICIAL**

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

obligaciones que tiene como condómino, por lo que al considerarlo solidariamente responsable con la propietaria del inmueble, \*\*\*\*\*, debe hacer el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento del condominio; ahora bien, realizada una revisión exhaustiva de la instrumental de actuaciones, esta autoridad no advierte que la parte actora haya exhibido documental alguna con la que acredite que efectivamente la parte demandada tiene la calidad de heredero o representante de la sucesión de la propietaria del inmueble o documento alguno con el que demuestren que les fue notificado por la propietaria del departamento que el ahora demandado sería el cesionario del uso y la forma en que arreglaron entre sí quien debía cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, lo anterior, de conformidad con el artículo 44 del Reglamento de la Asociación “Copropietarios de Torres Tabachines” A.C. en relación con lo previsto por el artículo 19 de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos y las fracciones V y VI del artículos 2 y el arábigo 5 del Reglamento de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos; por otra parte, no pasando inadvertido para este órgano jurisdiccional que en las listas de asistencia a las diversas convocatorias de asamblea, el nombre que se incluye es el de la propietaria del departamento, \*\*\*\*\* y no el nombre del ahora demandado, por lo que ante la ausencia de documental suficiente con la que acrediten con certeza la calidad del ahora demandado y las obligaciones que acordó con la propietaria, no es posible tener por acreditada la legitimación pasiva del demandado \*\*\*\*\*.

En tales consideraciones, y al no encontrarse legitimada la actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, en base a los razonamientos esgrimidos con anterioridad, resulta innecesario entrar al análisis de fondo de la acción que intenta la citada actora en contra del demandado \*\*\*\*\*, absolviéndose a este último de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda, y se dejan a salvo sus derechos al referido actor para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Por lo antes expuesto y fundado además en lo dispuesto por los artículos 96 Fracción IV, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 504, 505, 506 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil, es de resolverse y se;

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía elegida es la correcta.**

**SEGUNDO.** La actora \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderada legal \*\*\*\*\*, no acreditó la legitimación tanto activa y pasiva en el presente asunto, por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando III del presente fallo, en consecuencia; por lo que este Juzgado se encuentra impedido para analizar el fondo del presente asunto.

**TERCERO:** Se absuelve a \*\*\*\*\*, de las prestaciones que le fueron reclamadas en esta vía y forma.

**CUARTO.** Se dejan a salvo los derechos a la referida actora \*\*\*\*\*, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió en



**PODER JUDICIAL**

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

definitiva y firma la Licenciada en Derecho **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con quien actúa y da fe.