



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

Jiutepec, Morelos a veintiocho de marzo del año dos mil veintidós.

VISTOS para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **530/2019-2**, 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**, del Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial, y;

RESULTANDO:

1.- El doce de julio del año dos mil diecinueve, mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes del 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 ***** Estado de 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 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 ***** Estado de 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.”

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 *******DE MÉXICO** a efecto de que fuera emplazado a juicio, exhorto del cual conoció el Juzgado Décimo Noveno lo Civil de Proceso Oral.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

4.- 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.

5.- 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.

6.- 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, 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 auto de **diecisiete de marzo de dos mil veinte**; se ordenó que ante las suspensión de las labores jurisdiccionales derivado de la situación mundial del **CORONAVIRUS (COVID 19)**, y la declaración de pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS), señalar de nueva cuenta hora y fecha para la celebración de la Audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo **371** de la Ley Procesal de la Materia; de igual manera, por auto de **diecisiete de septiembre de dos mil veinte**, se señaló nueva hora y fecha de audiencia de conciliación y depuración.

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 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 correspondiera; 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 parte demandada para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; 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 correspondiera; 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,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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, asimismo, tuvo verificativo la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de ***** , así como el **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, visible su desahogo a fojas **(382 a la 385)**, que fue declarada desierta por el motivo que ahí se expone.

11.- Por auto de **veinticinco de noviembre de dos mil veinte**, se admitió la prueba superviniente consistente en original de consulta de fecha trece de noviembre de dos mil veinte, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos respecto del inmueble ubicado en Sección 1, Manzana 3B, Lote 15 ***** Morelos, Municipio de ***** , Morelos, ordenándose dar vista a la parte demandada, para que dentro del término de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho correspondiera, por auto de **nueve de diciembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por perdido su derecho a la parte demandada para manifestar lo que a su derecho correspondiera.

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 Registrales 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 la parte demandada, a pesar de encontrarse debidamente notificada se le tuvo por perdido su derecho para formular alegatos que a 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.**

15.- Por auto de **dos de septiembre de dos mil veintiuno**, se solicitó prórroga para dictar la resolución correspondiente en términos del artículo **102 del Código Procesal Civil en vigor**; por otro lado, se ordenó mediante auto de **veinte de septiembre de dos mil veintiuno**, notificar la vista respecto de la prueba superviniente ofrecida por la parte actora ordenada en auto de **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**, notificación que llevo a cabo el actuario adscrito a la parte demandada el día **veintidós de noviembre de dos mil veintiuno**; una vez hecho lo anterior, por auto de **nueve de diciembre de dos mil veintiuno**, se le tuvo a la parte demandada por perdido su derecho que puedo haber ejercitado para tales efecto.

16.- En fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, se requirió a la parte actora para que en el término de TRES DÍAS, exhibiera ante este Juzgado los originales de diversas documentales, lo anterior para estar en condiciones de emitir la sentencia definitiva en el presente juicio, y una vez hecho lo anterior por auto de **dieciocho de febrero del año en curso**, se le tuvo a la parte actora dando cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha ocho de febrero de dos mil veintidós, y atento a lo anterior se ordenó turnar los presentes autos para resolver, **misma que se dicta al tenor de los siguientes:**

CONSIDERANDOS:

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

"...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".

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

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

Consecuentemente, el actor al acudir ante este Órgano Jurisdiccional entablando su demanda y el demandado al contestar la demanda sin oponer alguna excepción de incompetencia, se sometieron tácitamente a la competencia de este Juzgado, de conformidad con el precepto legal antes transcrito; así también, en concordancia con el numeral **75** fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, atendiendo a que la cuantía del **presente asunto no excede de mil doscientas veces el salario mínimo**, de igual forma se surte competencia a favor de este Juzgador.

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

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

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

Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, dispone que habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación "ad procesum"** y **legitimación "ad causam"**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad

de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable.

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.
Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.
Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.
Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.
Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

Robustece también a lo anterior la sustentada en la tesis aislada en materia civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

Diciembre de 2010 Página 1777, del rubro y texto siguiente:

"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL. *Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.*

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

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

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

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

causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.

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

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

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

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

2.- Documental Pública marcada con el **anexo 2**, del escrito inicial de demanda, consistente en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha veintiuno de marzo del año dos mil nueve, celebrada por la ***** en el que del análisis integral de dicha documental se advierte los Estatutos sociales que en su artículo PRIMERO, se asentó como denominación de la moral demandante *****seguida de las palabras "Asociación Civil" o de sus siglas "A.C."; sin



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

embargo, en el anexo A-1, de la escritura pública número once mil seiscientos cuarenta y uno, se advierte que la persona moral se denomina ***** error que como puede verse no obra en el acta constitutiva de la actora ni de los estatutos sociales aprobados al momento en su constitución, escritura sesenta y seis mil novecientos setenta y seis en la que consta que esta se denomina *****no obstante a ello no puede considerarse la existencia de una persona moral distinta a la actora, sobre todo porque analizada que ha sido el anexo A-1 de la escritura número once mil seiscientos cuarenta y uno, se advierte que en esta solamente se reforma el artículo 21 de los estatutos que rigen la asociación, en lo referente a la representación, de la misma y de ninguna manera se hace modificación al artículo PRIMERO que es relativo a su denominación, lo que además puede corroborarse en la simple lectura de la orden del día de la referida asamblea, siendo entonces que debe considerarse todo lo demás cómo una mera transcripción de los demás estatutos; en consecuencia, no puede dejarse sin efectos legales la denominación que obra en el acta constitutiva que a su vez consta en el instrumento notarial sesenta y seis mil novecientos setenta y seis, de donde como ya se ha mencionado se advierte que la denominación correcta de la moral actora es ***** , advirtiéndose además de esta que en el hecho dos del escrito de demanda, ciertamente se dijo que en los artículos SEGUNDO, SÉPTIMO Y NOVENO de los Estatutos Sociales que rigen la moral en comento, se estableció su objeto, la obligación individual de los Asociados y la competencia de la Asamblea General Ordinaria, ofreciendo para acreditar dichos conceptos la copia certificada del Anexo A-UNO de la escritura pública citada, anexo que únicamente constituye una transcripción de los ESTATUTOS ORIGINALES aprobados en el acta constitutiva que consta en la escritura en estudio con la reforma al artículo 21 de los mismos, que fue la que se llevó a cabo en la asamblea extraordinaria protocolizada en dicha escritura once mil seiscientos cuarenta y uno. Finalmente, a lo anterior se adiciona que la actora también exhibió el testimonio de la escritura 25,408 pasada ante la fe del Titular de la Notaria número doscientos treinta de la ciudad de México, que tiene valor probatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 490 y 491 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al tratarse de un documento público, en el que se corrige el error en la denominación de la persona moral actora asentado en los estatutos aprobados el veintiuno de marzo del dos mil nueve.

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

"DIECISIETE.- La administración tendrá la representación de la asociación y gozará de los poderes y facultades siguientes: ...1.-...

2.-... 3.-...4,.. 5.- Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros. Esta facultad queda limitado al otorgamiento a terceros de poder para pleitos y cobranzas y actos de administración..."

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

3.- Así como lo acredita con la documental privada marcada en el **anexo 4**, de su escrito inicial de demanda consistente en el estado de cuenta de mantenimiento expedido por la ***** a nombre de *****, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil diecinueve, signado por el Ciudadano Licenciado *****Tesorero del Consejo de Administración y por el Ingeniero *****Presidente del Consejo de Administración ambos integrantes a la *****del que se deduce el adeudo de cuotas de mantenimiento adeudadas e intereses moratorios respecto del inmueble propiedad de *****.

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

4.- De igual manera ofreció la **DOCUMENTAL PUBLICA** marcada en el **anexo 5**, del escrito inicial de demanda consistente en las copias certificadas por el Licenciado Alfredo Bazua Witte Titular de la Notaría Número Doscientos Treinta del Distrito Federal, de las cuales menciona que las nueve fojas útiles son una reproducción fiel y exacta de su original el cual corre agregado al apéndice con la letra A de la escritura número doce mil setecientos cincuenta y siete de fecha cuatro de marzo de dos mil diez que contiene el Acta de Asamblea General de la *****celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil nueve, de la cual se advierte entre otras cosas la ratificación de cuotas cobradas en años anteriores y de las condiciones de cobranza que en adelante deberán implementar el despacho de cobranza contratado por instrucciones de la Asamblea de veintiuno de marzo del dos mil nueve, así como los parámetros de cobranzas aprobados.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

"Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley..."

Este precepto contempla que habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien debe ser ejercitada. Así de los artículos 179, 180 fracciones I y II y 218 de la misma legislación establecen literalmente lo siguiente:

"...ARTÍCULO 179.- Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

ARTÍCULO 180.- Capacidad procesal. Tienen capacidad para comparecer en juicio:

I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;

II.- Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;

ARTÍCULO 218.- Parte con interés jurídico. Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución y de este Código..."

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

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

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

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

Lo anterior se estima así, porque la objeción hecha por el demandado solo versa respecto de su alcance, contenido, valor y eficacia probatoria, dado que refiere que con los mismos no se justifica el ejercicio de la acción intentada, respecto de lo que indebidamente se le reclama, en los términos expuestos en su contestación y en las defensas y excepciones hechas valer; por lo tanto, el demandado tendrá que estarse al estudio que esta autoridad realice de sus defensas y excepciones, de los documentos exhibidos con la demanda, y de la acción intentada, en la que determinara la viabilidad de sus defensas y excepciones que hizo valer, de la valía probatoria que merecen los documentos presentados por la actora, si con ellos y



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

demás pruebas rendidas se justifica la acción intentada.

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

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

PRIMERA.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA FALTA DE EXHIBICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO, de la falta de acreditación de que el suscrito es propietario y de que además de ser propietario me haya adherido como miembro de la asociación.

SEGUNDA.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA QUE HA OPERADO EN FAVOR DE LA DEMANDADA.

TERCERA.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO AL NO HABER SIDO LIQUIDADOS EN EL ESTADO ADEUDO, EXHIBIDO POR LA PARTE ACTORA EN SU DEMANDA INICIAL.

CUARTA.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CUOTAS DE MANTENIMIENTO E INTERESES QUE NO HAYAN SIDO CUANTIFICADOS EN EL ESTADO DE ADEUDO, ES DECIR, LOS QUE SE SIGAN GENERANDO.

*QUINTA.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA NULIDAD ABSOLUTA O INEXISTENCIA DE LAS ASAMBLEAS POR LA ACTORA EN LA DEMANDA INICIAL AL NO HABER NOTIFICADO A *****LA CONVOCATORIA EN TÉRMINOS DE LA LEY NI HABER REALIZADO ESTA CONFORME A DERECHO.*

*SEXTA.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA FALTA DE ACREDITAMIENTO POR PARTE DE LA ACTORA QUE *****SEA LA PERSONA LEGITIMADA PARA RESPONDER DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO RECLAMADAS.*

SÉPTIMA.- EXCEPCIÓN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS ARGUMENTOS VERTIDOS EN ESTE ESCRITO, AUNQUE NO SE EXPRESE SU NOMBRE.

OCTAVA.- EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD Y MALA FE EN LA ACTORA.

NOVENA.- EXCEPCIÓN CONSISTENTE EN QUE LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS POR LA ACTORA HACEN PRUEBA PLENA EN SU CONTRA.

DÉCIMA.- DEFENSA SINE ACTIONE AGIS.

DÉCIMA PRIMERA.- LA DERIVADA (SIC) QUE NO PROCEDE EL COBRO DE INTERESES MORATORIOS USUREROS, DESPROPORCIONADOS Y AGIOTISTAS.

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las defensas y excepciones, se hace mención que el Juzgador tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a

juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; lo que tiene a poyo en la Tesis en Materia Civil de la Octava Época, con número de Registro 214059 de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Diciembre de 1993, página 870, que dice:

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

En cuanto a las excepciones consistentes en **FALTA DE EXHIBICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO, IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO AL NO HABER SIDO LIQUIDADOS EN EL ESTADO DE ADEUDO, EXHIBIDO POR LA PARTE ACTORA EN SU DEMANDA INICIAL, IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO E INTERESES, QUE NO HAYAN SIDO CUANTIFICADOS EN EL ESTADO DE ADEUDO, ES DECIR, LOS QUE SE SIGAN GENERANDO, y FALTA DE ACREDITAMIENTO POR PARTE DE LA ACTORA QUE *****SEA LA PERSONA LEGITIMADA PARA RESPONDER DEL PAGO DE CUOTAS DE MATENIMIENTO RECLAMADAS**, marcadas con los numerales **PRIMERA, TERCERA, CUARTA y SEXTA**, que hace consistir en que la parte actora fue omisa al exhibir los recibos correspondientes a los pagos no hechos, también fue omisa para acreditar que el ahora demandado sea propietario del lote de terreno que indica y más importante aún tampoco acredita que sea asociado como para pretender obligarlo al pago de cualquier cantidad de dinero.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

En primer término, en relación a las **EXCEPCIONES DENOMINADAS: LA FALTA DE EXHIBICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO, Y FALTA DE ACREDITAMIENTO POR PARTE DE LA ACTORA QUE *****SEA LA PERSONA LEGITIMADA PARA RESPONDER DEL PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO RECLAMADAS**, tiene que decirse que el hecho de **no ser socio** de la Asociación Civil demandante no exime al ahora demandado del pago de las cuotas de mantenimiento, lo que se estima así, por lo siguiente:

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

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

Entonces, con la porción normativa del citado precepto legal se pone de relieve que el demandado *********, **si está obligado al pago de las cuotas de mantenimiento** que determine la asamblea de la Asociación Civil demandante, que es el Órgano Supremo de la Asociación en términos de lo dispuesto en el artículo 2107 del Código Civil, con independencia de que no exista una norma legal que lo obligue a incorporarse o formar parte de ella, porque la fracción del arábigo antes transcrito imponía al propietario de un lote de fraccionamiento a pagar las cuotas de mantenimiento correspondientes, sin que la obligación de pago ahí consignada este supeditada a ser asociado de la Asociación Civil del Fraccionamiento, puesto que dicha obligación subsiste por su misma, aunque el propietario no forme parte de la asociación del Fraccionamiento; por lo tanto, que la persona moral actora ********* si es titular del derecho disputado en este juicio, es decir, del reclamo de pago de cuotas de mantenimiento determinadas por la Asamblea General de Asociados, y por su parte el demandado *********, es la persona idónea para responder del cumplimiento de dicha prestación, al ser el propietario del inmueble ubicado en *********, **Morelos**, lo que se tuvo por acreditado con el informe rendido a través de los oficios *******y *******, suscrito por la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que tienen valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al tratarse de un documento de carácter público expedido por un servidor público en el desempeño de sus funciones, lo que lo obliga al pago de las cuotas de mantenimiento que

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

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

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

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

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

En lo relativo a lo aducido en la segunda parte de esta excepción, *de que la actora no exhibió los recibos de los pagos no hechos por concepto de mantenimiento, y que tampoco acredita que fuera propietario del inmueble del que se reclaman las cuotas de mantenimiento.* Al respecto, tales argumentos resultan improcedentes para desvirtuar la acción intentada, lo que se concibe así, porque la Ley Adjetiva de la Materia aplicable a este juicio, no exige como requisito de la demanda para reclamar en la vía ordinaria civil el pago de las cuotas de mantenimiento que se exhiban los recibos de los pagos no hechos, sino únicamente que se cumplan con los requisitos previstos en el **artículo 350** de la citada Normatividad Adjetiva, que son los siguientes:

"ARTICULO 350.- Requisitos de la demanda. Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:

I.- El Tribunal ante el que se promueve;

II.- La clase de juicio que se incoa;

III.- El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve, el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oír las;

IV.- El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio;

V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite;

VI.- Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables;

VII.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juzgado;

VIII.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,

IX.- La fecha del escrito y la firma del actor."

De igual modo, que se acompañen los documentos que se listan en su diverso **numeral 351**, que textualmente dispone:

"ARTICULO 351.- Documentos anexos a la demanda. A toda demanda deberán acompañarse:

I.- El mandato que acredite la legitimación o representación del que comparece en nombre de otro;

II.- Los documentos en que la parte interesada funde su derecho. Si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. Se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales. Si los

documentos obran en poder del demandado, el actor podrá pedir en la demanda que los exhiba, y el Juez lo apremiará por los medios legales; si se resistiere a hacer la exhibición o destruyere, deteriorare u ocultare aquéllos, o con dolo o malicia dejare de poseerlos, satisfará todos los daños y perjuicios que se hayan causado, quedando, además, sujeto a la correspondiente responsabilidad penal por desobediencia a un mandato legítimo de autoridad. Si alegare alguna causa para no hacer la exhibición, se le oirá incidentalmente; y, III.- Copias simples del escrito de demanda y de los documentos probatorios que se acompañen.”

Lo que en el presente caso todos esos requisitos que enumera el primero de los preceptos legales invocados satisfizo el escrito inicial de demanda como se advierte de su simple lectura, y también acompañó los documentos en que fundo su derecho como lo exige el segundo de los dispositivos legales en mención, que se describen en la papeleta de recepción de la oficialía de partes de la Oficialía de partes de Juzgado, sin que se advierta de este último artículo que los recibos de falta de pago sea un requisito necesario para la procedencia de la acción ejercitada. En esas condiciones, resulta evidente como se dijo con antelación que la falta de los recibos que se omitieron de pago no los establece la Ley Adjetiva de la Materia en vigencia, como un elemento indispensable para ejercitar la acción de reclamo de pago de cuotas adeudadas por concepto de mantenimiento.

En lo tocante a que la parte actora **no demostró que fuera el propietario** del inmueble respecto del que se reclaman las cuotas por pago de mantenimiento. Este argumento defensivo se demerita con el informe rendido a través de los oficios *****y *****, suscrito por la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que conserva el criterio valorativo que le fue asignado en esta resolución, que fue ofrecido por la parte actora, con el que se acredita plenamente que el demandado *****, es el **propietario** del bien raíz del que se reclaman el pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas, es decir, del **inmueble ubicado en *******, **Morelos**.

En segundo término, respecto de las excepciones nombradas como: **IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE INTERESES MORATORIOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO AL NO HABER SIDO LIQUIDADOS EN EL ESTADO DE ADEUDO, EXHIBIDO POR LA PARTE ACTORA EN SU DEMANDA INICIAL; Y IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO E INTERESES, QUE NO HAYAN SIDO CUANTIFICADOS EN EL ESTADO DE ADEUDO, ES DECIR, LOS QUE SE SIGAN GENERANDO**, que hace valer en síntesis en el argumento de que la parte actora no liquidó los intereses moratorios que reclama por concepto de cuotas de mantenimiento y fondo de reserva (sic), lo que refiere origina que no



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

se pueda sancionar al pago de esos conceptos, porque tenía que haberlos mencionado en su estado de cuenta, para que fuera un adeudo líquido, cierto y exigible, que al no hacerlo así no se le puede condenar de forma genérica, e invoca como fundamento de lo anterior el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos; de igual modo, aduce que no es procedente que se le condene al pago de cuotas de mantenimiento e intereses futuros, al no existir la certeza de que se deban y al no tener la oportunidad de oponer defensas y excepciones que estime procedentes, y de nueva cuenta invoca los requisitos del artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos.

Lo anterior es inoperante para desvirtuar la acción ejercitada, en primer lugar porque contrario a lo aducido por el excepcionante el estado de cuenta exhibido por la parte actora si contiene la cuantificación de los intereses moratorios hasta el año dos mil dieciocho, que se generaron por la falta de pago de las cuotas de mantenimiento del inmueble de su propiedad; en segundo lugar, dado que la cuantificación de los intereses moratorios en el estado de cuenta exhibido, no es un requisito para la procedencia de la acción intentada en la vía ordinaria civil, porque como se dijo con anterioridad los únicos requisitos de la demanda son los que enumera el artículo 350 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor en la Entidad, que se advierte satisface a cabalidad la demanda con la simple lectura que se realice de la misma, y además que acompañó los documentos en los que fundo su derecho como lo exige el diverso numeral 351, que se describen en la boleta de recepción de la oficialía de partes de este juzgado, de fecha doce de julio de dos mil diecinueve, sin que en este último precepto legal se establezca como elemento para la procedencia de la acción de pago de cuotas de mantenimiento adeudadas y sus accesorios entre los que se incluyen los intereses, que estos últimos estén determinados en cantidad líquida; en tercer lugar, contrario a lo expresado por el demandado si resulta procedente la condena sobre cuotas de mantenimiento e intereses futuros, de conformidad con lo establecido en el artículo 225 fracción I inciso b) de la Ley Adjetiva de la Materia de aplicación para este juicio, que dispone que en las sentencias de condena **es lícito** el ejercicio de una pretensión de condena respecto de una prestación futura, aunque el derecho no se haya hecho exigible, cuando la pretensión verse sobre prestaciones periódicas y se hubiere faltado al cumplimiento de alguna de ellas, para el efecto de que la sentencia se ejecute a sus respectivos vencimientos; y en cuarto lugar, debido a que el fundamento legal que invoca, que es el artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominios

de Inmuebles para el Estado de Morelos, no resulta aplicable al caso que nos ocupa, en razón de que ese precepto legal al ser de naturaleza especial solo aplica para el régimen de **condominio**, no así para un **fraccionamiento**, por lo que los requisitos que en su contenido se mencionan solo cobran aplicación cuando se ejercita una acción ejecutiva respecto de adeudos de un condominio, tomando como documento base el certificado contable que tiene que satisfacer los requisitos que en el citado dispositivo legal se señalan, **no así como en este caso que es una acción de cobro en la vía ordinaria civil.**

En cuanto a las excepciones marcadas con los numerales **SÉPTIMA, OCTAVA, NOVENA, Y DÉCIMA**, que denomina como **EXCEPCIÓN DE TODOS Y CADA UNO DE LOS ARGUMENTOS VERTIDOS EN ESTE ESCRITO, AUNQUE NO SE EXPRESE SU NOMBRE, EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD Y MALA FE EN LA ACTORA, LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS POR LA ACTORA HACEN PRUEBA PLENA EN SU CONTRA, Y DEFENSA SINE ACTIONE AGIS**, más que excepciones son defensas, cuyo efecto jurídico sólo consiste en negar la demanda; es decir, en arrojar la carga de la prueba a la parte actora y obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo anterior, el excepcionante deberá estarse al resultado del estudio de la acción ejercitada por la parte actora; sirve de apoyo a lo anterior, el criterio de carácter obligatorio emitido por la Superioridad Federal que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: **219050**, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Página: 62, que versa:

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

En cuanto a la excepción **SEGUNDA**, de su escrito de contestación de demanda que denomina como **EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA QUE HA OPERADO EN FAVOR DE LA DEMANDADA**, que consiste en que las cuotas de mantenimiento que se fijaron en las asambleas de los años de 1995 al 2014, no es procedente que se condene



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

al pago de las mismas, tomando en consideración que ha operado a su favor la prescripción negativa de tales cuotas.

En esa tesitura, se entra al estudio de esta excepción tomando como punto de partida lo que establece el **artículo 1248** de la Ley Sustantiva de la Materia en vigor, que literalmente dispone:

"ARTICULO 1248.- ACTOS DERECHOS SUJETOS A TERMINO DE CINCO AÑOS PARA PRESCRIBIR. Prescriben en cinco años y, por consiguiente se extinguen:

I.- Los derechos reales de usufructo y uso constituidos sobre bienes inmuebles, así como el derecho de habitación, cuando los mismos no sean ejercitados durante todo ese tiempo, contándose el plazo a partir de la última fecha de ejercicio. En cuanto a las servidumbres se estará a lo dispuesto en los artículos 1216 y 1218 de este Código;

II.- Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento quedarán prescritas contados desde el vencimiento de cada una ellas, ya se haga el cobro en virtud de pretensión real o personal;

III.- La obligación de dar cuentas;

IV.- Las obligaciones líquidas que resulten de rendición de cuentas. En el caso de la fracción III, la prescripción comienza a correr desde el día en que el obligado termina su administración; y, en el caso de la fracción IV de este artículo desde el día en que la liquidación es aprobada por los interesados o por sentencia que cause ejecutoria."

En el que en su fracción II se observa que las prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento quedarán prescritas contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de pretensión real o personal, lo que se adecua al caso concreto que nos ocupa al reclamarse en este asunto el pago de cuotas periódicas adeudadas a partir del mes de enero del año de mil novecientos noventa y cinco al mes de diciembre de dos mil dieciocho, más las que se sigan generando hasta el pago total de las prestaciones reclamadas.

Entonces, la prescripción que hace valer la parte demandada con base en el precepto legal antes transcrito en vía de excepción, es **improcedente** ante la ambigüedad en su interposición; lo anterior se estima así, porque la excepción de prescripción se basa en un hecho que viene a extinguir el derecho cuya satisfacción exige el actor y que libera al demandado, que para ser analizada requiere necesariamente ser planteada por la parte demandada de forma cierta y concisa, al no poderse analizar de oficio por el juez y no existir la posibilidad de suplir la deficiencia en su planteamiento al excepcionante.

En ese orden de ideas, debe considerarse que así como la acción debe hacerse valer aportando los hechos en que se apoye la misma, aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente; de igual modo, la

excepción por un elemental principio de igualdad, y en cuanto al fenómeno homólogo de la acción, o contra derecho de la parte reo para impedir, extinguir o modificar la pretensión en su contra planteada, requiere necesariamente de la narración pormenorizada de los hechos que la constituyan.

Es decir, es indispensable que el interesado manifieste de manera detallada las circunstancias o los motivos particulares por los que considere que dicha excepción se materializó, a fin de que el Juez pueda examinar en su oportunidad tales circunstancias, no únicamente invocarla porque no podría ocuparse de su análisis al no poderse entrar a su estudio de oficio y al no existir la suplencia de la queja en esta materia; además, para que la contraparte esté en aptitud de controvertir los hechos en los que se haga descansar la excepción y no quede en estado de indefensión, pudiendo hacer valer lo que conforme a su derecho estime pertinente, como por ejemplo si la operación es prescriptible, si opero algún supuesto o interrupción del plazo de la prescripción, si es correcto el computo del plazo, entre otras diversas cuestiones.

En esas condiciones, de la lectura integral de la contestación de demanda se advierte que el excepcionante no aportó a este Órgano Jurisdiccional los elementos mínimos necesarios para entrar al estudio de la excepción que nos ocupa como lo es en el presente caso la prescripción negativa de las pretensiones reclamadas como son cuotas de mantenimiento, lo anterior es así ya que el demandado únicamente refiere que por cuanto hace a las cuotas de mantenimiento que se fijaron en las asambleas de los años 1995, al 2014, no es procedente se le condene al pago de las mismas, tomando en consideración que ha operado a su favor la prescripción negativa de tales cuotas, por lo que hace al terreno que refiere la actora; manifestaciones que son ambiguas pues no precisa el hecho o los hechos por los cuales considera que ha operado la prescripción negativa respecto de las cuotas de mantenimiento en el tiempo comprendido entre los años 1995 al 2014, ya que en el presente caso no solo bastará verificar el transcurso del tiempo, sino que el excepcionante debió precisar el hecho o los hechos por los cuales considera que ha operado la prescripción de dichas cuotas, hechos que además deben ser acreditados, y de los que debe darse oportunidad al acreedor de controvertir, referentes a las diversas condiciones necesarias para configurar la prescripción; por ejemplo, si la obligación es prescriptible, si operó algún supuesto de suspensión o de interrupción del plazo de prescripción, si es correcto el cómputo de plazo, cuál es su punto inicial y cuál el final, entre otros; además, es omiso en señalar el inicio



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

y fin del lapso en que aconteció la prescripción para cada una de ellas, es decir no precisa cuales son los plazos y términos que han transcurrido en tiempo para que este juzgador esté en condiciones de analizar la procedencia de la prescripción negativa que pretende hacer valer como excepción, y en estas condiciones esta autoridad está impedida para abordar su estudio de manera oficiosa al no existir suplencia de la queja en materia civil; **por lo que ante tales consideraciones se colige que dicha excepción resulta improcedente.**

Es aplicable al presente asunto por analogía o similitud la jurisprudencia con número de registro digital: 2013070, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 48/2016 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 873, que dispone:

"PRESCRIPCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA DICTADA EN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. EL JUEZ NO DEBE ANALIZARLA DE OFICIO.

La interpretación de los artículos 1079, fracción IV, del Código de Comercio, 1135, 1136, 1141 y 1142 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria, conduce a determinar que el plazo de prescripción de tres años para la ejecución de sentencias dictadas en juicios ejecutivos mercantiles, previsto en el primero, no debe ser analizado de oficio por el juez, sino sólo a petición de parte. Lo anterior, porque la prescripción negativa es una institución jurídica establecida en beneficio del deudor para verse librado de la obligación por el transcurso de cierto tiempo sin que se le haya exigido su cumplimiento por el acreedor, que genera en su favor una acción o una excepción perentoria, la cual no opera de pleno derecho, porque el deudor no queda liberado mientras no juzgue conveniente servirse de este medio de defensa, de modo que si realiza el pago no obstante el tiempo transcurrido, éste es válido y no da lugar a la acción de pago de lo indebido. De ahí que los jueces deban abstenerse de analizar oficiosamente este aspecto, para dejar al deudor la determinación de hacer valer o no la prescripción, pues responde al principio de justicia rogada y debe ser planteada y probada por el deudor o ejecutado, ya que no se funda en un hecho que por sí solo excluya la acción de ejecución, porque no bastaría verificar el transcurso del tiempo, sino que involucra hechos que deben ser acreditados y de los que debe darse oportunidad al acreedor de controvertir, referentes a las diversas condiciones necesarias para configurar la prescripción; por ejemplo, si la obligación es prescriptible, si operó algún supuesto de suspensión o de interrupción del plazo de prescripción, si es correcto el cómputo de plazo, cuál es su punto inicial y cuál el final, entre otros.

Contradicción de tesis 51/2016. Suscitada entre el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito. 17 de agosto de 2016. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al resolver el amparo en revisión 112/2013, con la tesis aislada número VI.2o.C.33 C (10a.), de rubro: "PRESCRIPCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA EN MATERIA MERCANTIL. EL JUEZ PUEDE ANALIZARLA DE MANERA OFICIOSA, SIN QUE CON ELLO SE VULNEREN LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y DISPOSITIVOS QUE RIGEN ESE PROCEDIMIENTO.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XXIV, Tomo 3, septiembre de 2013, página 2642, con número de registro digital: 2004549. El Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, al resolver el amparo en revisión 505/2015-

I, determinó que el Juez de primera instancia no está facultado para decretar oficiosamente la prescripción del derecho del actor para ejecutar la sentencia, pues la vigencia del derecho relativo se finca en la sola existencia de ésta, sin que sea exigible al actor que justifique de manera adicional o complementaria ese derecho, ni que el mismo esté vigente, pues de estimar lo contrario, implicaría imponer a los acreedores-actores la carga procesal consistente en que, de manera original y unilateral, tengan que justificar de manera adicional a su solicitud las circunstancias o condiciones por las que se considera y acredita que su derecho no está prescrito.

Tesis de jurisprudencia 48/2016 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis.

Esta tesis se publicó el viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 22 de noviembre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013."

En lo tocante a su **QUINTA EXCEPCIÓN de NULIDAD ABSOLUTA O INEXISTENCIA DE LAS ASAMBLEAS EXHIBIDAS POR LA ACTORA EN LA DEMANDA INICIAL AL NO HABER NOTIFICADO A *****LA CONVOCATORIA EN TERMINOS DE LA LEY NI HABER REALIZADO ESTA CONFORME A DERECHO**, que hace valer el demandado en los términos siguientes:

En síntesis, el excepcionante la opone bajo el argumento de que lo establecido en todas y cada una de las asambleas, no son obligatorias ni aplicables para el suscrito, tomando en consideración que las mismas no fueron convocados cumpliendo con lo dispuesto por los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento de la Ley sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, así como por lo dispuesto por el artículo 31 y 32 de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos.

Al respecto, esta excepción resulta **improcedente**, por lo siguiente: El excepcionante se inconforma bajo el argumento de que no le fue notificada la convocatoria en términos de Ley, y también que la misma no se realizó conforme a derecho, al no haberse cumplido con lo previsto en los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento de la Ley sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, así como por lo dispuesto por el artículo 31 y 32 de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos. Entonces, lo términos en que redacta esta excepción es lo que origina la improcedencia de la nulidad que reclama de las asambleas exhibidas por la actora, porque basa la misma en la que no se observaron los requisitos establecidos en los numerales que invoca del Reglamento y Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, en razón de que esos dispositivos legales no tienen que ser observados por la moral demandante, al ser normas especiales que solo aplican sobre **condominios**, no así para



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

fraccionamientos como el que administra, máxime que no existe prueba alguna que demuestre que el *****este constituido bajo ese régimen (condominio); **por lo tanto, al versar los argumentos torales del excepcionante para demandar la nulidad de las asambleas exhibidas por la asociación civil demandante en la falta de los requisitos de los preceptos legales que invoco del Reglamento y de la Ley Sobre el Régimen del Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, respecto de los cuales no tiene obligación de observar al no existir prueba que demuestre que el fraccionamiento que administra está constituido bajo el régimen de condominio y al operar en este procedimiento el principio de estricto derecho de conformidad con el artículo 1 de la Ley Adjetiva de la Materia, se estima ocioso entrar al estudio de tales argumentos.**

En consecuencia, y por las razones vertidas con antelación dicha excepción se declara **improcedente**.

La última excepción que hace consistir en que **NO PROCEDE EL COBRO DE INTERESES MORATORIOS USUREROS**, dicha excepción será analizada por el suscrito Juzgador al momento de entrar al estudio de los intereses moratorios, en virtud de que el análisis de la usura en el cobro de intereses, es un tópico que debe ser estudiado de oficio por el suscrito Juzgador a fin de determinar su procedencia o improcedencia.

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

IV.- Una vez que fueron analizadas las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada, es procedente entrar al estudio de la acción ejercida por la parte actora, es decir por cuanto hace a las cuotas correspondientes del año mil novecientos noventa y cinco al año dos mil dieciocho, y las que se sigan generando del mes de Enero de dos mil diecinueve hasta el pago total de las prestaciones reclamadas.

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

A).-EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$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 lote ubicado en ***** Estado de 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 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 ***** Estado de 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.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

derechos y obligaciones, siendo únicamente la persona moral propietaria de la denominación quien puede exigir las prerrogativas establecidas en su favor.

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

Ahora bien, para acreditar sus pretensiones la actora ofreció diversos medios probatorios, entre los que se encuentran la DOCUMENTAL PUBLICA marcada con el ANEXO 1 de su escrito inicial de demanda, consistente en copia certificada de la escritura pública cuarenta y cuatro mil ochenta, volumen novecientos noventa, foja ciento treinta y dos, de fecha veinte de Septiembre de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado JAVIER PALAZUELOS CINTA, Titular encargado de la Notaria número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; DOCUMENTAL PUBLICA marcada con el ANEXO 2, de su escrito inicial de demanda consistente en el Acta de asamblea General Extraordinaria de fecha veintiuno de marzo del año dos mil nueve, celebrada por la *****.; Y DOCUMENTAL PUBLICA, marcada con el ANEXO 5 de su escrito inicial de demanda, consistente en el Acta de Asamblea Extraordinaria, de fecha catorce de noviembre de dos mil nueve, celebrada por la *****

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

A lo anterior, es de señalar que del artículo SÉPTIMO de los estatutos que rigen la asociación, puede advertirse que es obligación individual de los asociados cumplir oportunamente con el pago de las cuotas obligatorias que determine la Asamblea General de Asociados, así también en el artículo QUINCE de dichos estatutos se estableció que para la consecución de sus fines, la Asociación podrá



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

cobrar a sus asociados las cuotas que aprueba la Asamblea General. Estas serán:

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

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

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

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

"Documentos anexos a la demanda. A toda demanda deberán acompañarse: I. El mandato que acredite la legitimación o representación del que comparece en nombre de otro; II. Los documentos en que la parte interesada funde su derecho. Si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. Se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales. Si los documentos obran en poder del demandado, el actor podrá pedir en la demanda que los exhiba, y el Juez lo apremiará por los medios legales; si se resistiere a hacer la exhibición o destruyere, deteriorare u ocultare aquéllos, o con dolo o malicia dejare de poseerlos, satisfará todos los daños y perjuicios que se hayan causado, quedando, además, sujeto a la correspondiente responsabilidad penal por desobediencia a un mandato legítimo de autoridad. Si alegare alguna causa para no hacer la exhibición, se le oirá incidentalmente; y, III. Copias simples del escrito de demanda y de los documentos probatorios que se acompañen".

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

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

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



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

PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

La prueba **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo *****la cual fue desahogada en la Audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el veintitrés de noviembre de dos mil veinte, a quien le fueron formuladas treinta y tres preguntas de las cuales fueron calificadas de legales en su totalidad, advirtiéndose que ésta negó los hechos contenidos en las preguntas formuladas a su cargo.

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

Así también la actora para acreditar su acción, ofreció y desahogo la **PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el estado de cuenta de mantenimiento expedido por la ***** a nombre de ***** , de veinticuatro de febrero de dos mil diecinueve, firmado por el Ciudadano Licenciado *****en su carácter de Tesorero del Consejo de Administración y por el Ingeniero *****Presidente del Consejo de Administración ambos integrantes a la *****del que se deduce que el demandado ***** , es colono ***** , en el Municipio de ***** , Estado de Morelos, representados por la *****.; advirtiéndose además el adeudo de cuotas de mantenimiento e intereses moratorios respecto del inmueble propiedad del demandado; por tanto, es dable concederle valor y eficacia probatoria plena a la documental aludida, ello para acreditar los años procedentes respecto al pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas por la demandada,

en términos de lo previsto por los artículos 436, 442, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, sin que sea óbice para ello la objeción en cuanto a su alcance, contenido y eficacia probatoria que hace respecto de la misma el demandado en su contestación, en razón de que la misma verso en el sentido de que los mismos no justifican la acción intentada, en los términos de la contestación, defensas y excepciones opuestas, sin embargo, las defensas y excepciones que hizo valer en su contestación fueron declaradas improcedentes, por los motivos asentados al analizar cada una de ellas, lo que trae implícito que su objeción tiene que seguir la misma suerte, es decir, que es también improcedente.

Así también la actora ofreció y desahogó la **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en copias certificadas del instrumento notarial número cuarenta y cuatro mil ochenta, volumen novecientos noventa, página ciento treinta y dos, de fecha veinte de septiembre del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado JAVIER PALAZUELOS CINTA, Notario Público titular Encargado de la Notaria número diez de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en la cual consta la copia certificada de la escritura pública número sesenta y seis mil novecientos setenta y seis, de fecha diecinueve de enero de mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado ARTURO LUIS ANTONIO DÍAZ JIMÉNEZ, Titular de la Notaria Pública número cuarenta y seis del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Morelos, bajo el número 22, a fojas 124, del tomo XIV, Volumen I, Sección Cuarta; en la cual consta que se constituyó la Asociación Civil denominada *********, como se desprende de la simple lectura del capítulo de ANTECEDENTES, apartado PRIMERO, que obra bajo el apéndice en la copia certificada de la diversa escritura pública número cuarenta y cuatro mil ochenta, volumen novecientos noventa, foja ciento treinta y dos, de fecha veinte de septiembre del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado JAVIER PALAZUELOS CINTA, Titular de la Notaria número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; así como la copia certificada por el Licenciado Alfredo Bazua Witte Titular de la Notaría Número Doscientos Treinta del Distrito Federal, de las cuales menciona son una reproducción fiel y exacta de la foja uno a la catorce del anexo marcado con la letra "A-UNO" del primer testimonio, primero en su orden de la escritura número once mil seiscientos cuarenta y uno de fecha diecinueve de mayo de dos mil nueve, donde consta la Asamblea General Extraordinaria de fecha veintiuno de marzo del año dos mil nueve, celebrada por la *********, de la cual se desprende entre otras cosas del orden del día, los



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

Estatutos Sociales que la componen, de las cuotas, de la administración de la Asociación, así como de la disolución y liquidación de la Sociedad, de la cual se desprende en el punto séptimo del capítulo de los Asociados la obligación de éstos de cumplir oportunamente con el pago de las cuotas obligatorias que determine la Asamblea General de Asociados.

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

Es importante destacar que las cuotas anuales de mantenimiento fijadas por la Asamblea General de la Persona Moral denominada ***** se encuentran aprobadas y protocolizadas de la siguiente manera:

AÑO	CASA	LOTE	INSTRUMENTO NOTARIAL O ACTA DE ASAMBLEA	FOJA EXPEDIENTE PRINCIPAL
1995	\$2,400.00	\$1,200.00	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS CELEBRADA EN FECHA 14/NOV/2009	FOJAS 32 Y 33
1996	\$3,200.00	\$1,600.00		
1997	\$3,800.00	\$1,900.00		
1998	\$4,200.00	\$2,100.00		
1999	\$5,000.00	\$2,500.00		
2000	\$5,600.00	\$2,800.00		
2001	\$6,200.00	\$3,100.00		
2002	\$6,600.00	\$3,300.00		
2003	\$6,600.00	\$3,300.00		
2004	\$7,000.00	\$3,500.00		
2005	\$7,500.00	\$3,750.00		

2006	\$9,000.00	\$3,900.00		
2007	\$9,550.00	\$4,135.00		
2008	\$9,550.00	\$2,390.00		
2009	\$12,000.00	\$3,000.00		
2010	\$13,200.00	\$3,300.00	ACTA DE ASAMBLEA 14/NOV/2009	FOJA 37
2011	\$14,520.00	\$3,630.00	14,171	FOJA 47
2012	\$13,800.00	\$3,450.00	16,095	FOJA 61 VUELTA
2013	\$17,000.00	\$4,270.00	16,247	FOJA 76
2014	\$17,000.00	\$4,270.00	19,563	FOJA 94
2015	\$18,000.00	\$4,450.00	18,945	FOJA 101 Y 102
2016	\$19,110.00	\$4,780.00	23,279	FOJA 110
2017	\$20,830.00	\$5,210.00	24,677	FOJA 125 VUELTA
2018	\$21,500.00	\$5,375.00	27,631	FOJA 142 VUELTA

Documentales privadas y públicas a las cuales se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **437** fracción **I**, **490** y **491** de la Ley adjetiva Civil en el Estado de Morelos, con las cuales se acredita las cuotas de mantenimiento establecidas por la moral demandante del año mil novecientos noventa y cinco al dos mil dieciocho.

Lo anterior se encuentra debidamente robustecido con **EL INFORME DE AUTORIDAD** que rinde la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, quien mediante oficio número **ISRYCEM/DJ/0596/2021**, de veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, (**foja 415**), informa que el titular del bien inmueble ubicado en sección 1, manzana 3b, lote 15 *****, en el municipio de *****, es *****, (folio electrónico inmobiliario 23634), medio de prueba con el cual se acredita que la parte demandada es propietaria del bien inmueble respecto del cual la parte actora reclama las prestaciones señaladas en el escrito inicial de demanda, informe de autoridad al que se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **428**, **429**, **490** y **491** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

Así también obra en autos la prueba de **INSPECCIÓN JUDICIAL**, misma que fue llevada a cabo mediante diligencia de diecinueve de abril de dos mil veintiuno, en el interior *****, ubicado en carretera Cuernavaca-***** en el Municipio de ***** , Estado de Morelos, la cual fue desahogada por la Actuaría de la Adscripción, quien dio fe, de los puntos propuestos por la parte actora.

Entonces, esta probanza tiene valor probatorio de conformidad con el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia aplicable a este asunto, y tiene eficacia para tener por acreditados los servicios que presta la parte actora ***** , por cuanto al mantenimiento al inmueble motivo del presente Juicio, y que menciono en el hecho seis de su demanda.

Las pruebas antes señaladas en líneas que anteceden adminiculadas unas con otras, producen eficacia probatoria suficiente para acreditar que la parte actora se encuentra facultada para requerir el pago de las prestaciones que alude en el escrito de demanda inicial.

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

En mérito de todo lo anterior y con las pruebas antes señaladas se tiene por debidamente acreditada la acción intentada por la actora en contra del demandado dado que la hacen creíble y eficaz, por ende suficiente para fundar el requerimiento de pago de las prestaciones que reclama la parte actora y dado que la parte demandada no justificó sus defensas y excepciones ni ofreció medios

de prueba para tal efecto, consecuentemente, no desvirtuó los hechos que le fueron imputados, por lo tanto, es procedente la acción ejercitada por la parte actora.

Es decir, que con los elementos de prueba en comento se llega a la convicción que el demandado *****, **si está obligado al pago de las cuotas de mantenimiento** que determine la asamblea de la Asociación Civil demandante, que es el Órgano Supremo de la Asociación en términos de lo dispuesto en el artículo 2107 del Código Civil, con independencia de que no exista una norma legal que lo obligue a incorporarse o formar parte de ella, porque la fracción III del artículo 254 de la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, imponía al propietario de un lote de fraccionamiento a pagar las cuotas de mantenimiento correspondientes, sin que la obligación de pago ahí consignada este supeditada a ser asociado de la Asociación Civil del Fraccionamiento, puesto que dicha obligación subsiste por su misma, aunque el propietario no forme parte de la asociación del Fraccionamiento; por lo tanto, que la persona moral actora ***** si es titular del derecho disputado en este juicio, es decir, del reclamo de pago de cuotas de mantenimiento determinadas por la Asamblea General de Asociados, y por su parte el demandado *****, es la persona idónea para responder del cumplimiento de dicha prestación, al ser el propietario del inmueble ubicado en *****, **Morelos**.

En consecuencia, por cuanto a la **prestación marcada con el inciso A)** Se condena al demandado *****, a pagar a la *****, o a quien sus derechos represente 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 lote ubicado en *****, *****, **MUNICIPIO DE ***** , MORELOS**.

Por cuanto a la **prestación marcada con el inciso B)**, se condena al demandado al pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando a partir del **mes de enero de dos mil diecinueve y hasta que se haga pago total a la parte actora de las prestaciones reclamadas**, en términos de lo establecido por el artículo 225 fracción I inciso b) del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, previa planilla de liquidación que formule la parte actora.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

En lo que respecta a las prestaciones marcadas con los incisos **C) y D)**, y tomando en consideración que en la aclaración de la Resolución No. 7, que obra en la copia certificada de la escritura pública dieciocho mil novecientos cuarenta y cinco (18,945), pasada ante la fe del Licenciado Manuel Carmona Gándara, Notario Público número 1 de la Octava Demarcación en el Estado de Morelos, se pactó lo siguiente:

"Los colonos que se atrasen en el pago de sus cuotas regulares de mantenimiento o Cuotas Especiales, por más de seis (6) meses, deberán pagar un interés moratorio mensual del 5% (cinco por ciento) sobre el saldo deudor total que presente más de seis (6) meses de atraso, a partir del inicio del séptimo mes de atraso y hasta que se pague totalmente el adeudo".

En consecuencia, este resolutor natural oficiosamente procede a analizar los intereses moratorios pactados y en su caso regular los que debe cubrir la parte demandada a la parte actora conforme a lo estableció en la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis registrada con el número 2019931, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en mayo de dos mil diecinueve, que a continuación se cita:

"USURA. PROCEDE SU ESTUDIO EN ASUNTOS DE ÍNDOLE CIVIL, CUANDO SE ADVIERTA LA EXISTENCIA DE ESA FIGURA.

Los Jueces de instancia o, en su caso, los tribunales de alzada, a la luz de los parámetros objetivos y subjetivos establecidos deben analizar, oficiosamente, si los intereses pactados por los contratantes constituyen o no usura y reducir prudencialmente la tasa de interés pactada. Ahora bien, esto no puede limitarse sólo para los actos de carácter mercantil, sino que su estudio también procede en cualquier asunto de índole civil donde se advierta la existencia de esta figura. En el entendido de que la autoridad, al realizar el estudio en el ámbito de su competencia, lo hará con libertad de jurisdicción, para concluir sobre la existencia o no de la explotación del hombre por el hombre, en su modalidad de usura bastando, en su caso, la simple manifestación de que se hizo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SEXTO CIRCUITO."

En ese orden de ideas, de la literalidad de la aclaración de la Resolución No. 7 misma que obra en la escritura pública dieciocho mil novecientos cuarenta y cinco (18,945), pasada ante la fe del Licenciado Manuel Carmona Gándara, Notario Público número 1 de la Octava Demarcación en el Estado de Morelos, pactaron un **interés moratorio** a razón del **5% (cinco por ciento) mensual**, lo cual constituye un interés moratorio de 60% (sesenta por ciento) anual, tasa que supera al interés legal establecido en el artículo 1518 del Código Civil para el Estado de Morelos y que es del **9% (nueve por ciento) anual**.

En esa tesitura, este tribunal se limitará a realizar el examen objetivo del interés, tomando en consideración las tasas del mercado financiero que cobran las instituciones de crédito al otorgar crédito al otorgar crédito al consumo mediante tarjetas de crédito, publicada por el Banco de México, que contiene la información básica para los clientes totaleros y no totaleros del periodo de junio de dos mil catorce a junio de dos mil quince.

Cuadro 1
Información básica para los clientes totaleros y no totaleros

	Número de tarjetas		Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)		Tasa efectiva promedio ponderada (%)		Tasa efectiva mediana (%)	
	Jun-14	Jun-15	Jun-14	Jun-15	Jun-14	Jun-15	Jun-14	Jun-15
Sistema	16,096,798	16,251,894	245,460	256,271	25.0	23.4	23.6	22.6
BBVA Bancomer	4,727,330	4,443,322	74,304	72,670	28.4	28.5	23.8	25.0
Banamex	4,360,670	4,312,837	75,836	80,664	22.3	18.0	22.9	16.1
Santander	2,221,009	2,352,737	38,557	40,171	21.0	19.6	20.6	18.3
Banorte-Ixe Tarjetas	1,032,155	1,161,796	17,366	20,868	24.9	25.3	23.0	23.8
BanCoppel	1,031,642	1,135,422	4,686	5,804	52.2	52.5	65.0	65.0
HSBC	894,667	889,092	15,112	15,142	25.1	23.7	27.3	24.5
Banco Walmart	504,874	610,585	2,817	3,359	19.5	19.9	2.2	4.1
American Express	372,501	348,689	6,756	6,639	24.7	23.6	26.1	26.1
Inbursa	298,184	338,416	2,456	3,181	24.1	23.5	28.0	27.9
Scotiabank	372,998	331,025	4,835	4,452	25.5	24.5	32.0	30.3
SF Soriana	111,670	113,046	876	919	25.8	22.8	29.6	22.4
Banco Invex	77,525	108,862	1,089	1,450	31.1	32.6	28.5	17.2
Banregio	26,331	31,780	290	353	21.3	20.4	21.6	21.3
Banco del Bajío	19,450	27,757	229	370	18.2	19.6	22.3	22.9
Banca Afirme	14,927	17,915	136	154	31.3	27.9	40.2	25.4
Crédito Familiar	20,314	15,713	96	58	46.4	49.3	54.0	58.9
ConsuBanco	10,551	12,900	16	17	53.3	55.0	58.0	58.0

tasa e ico, la ciones bancarias de nuestro país en el mes junio de dos mil catorce y junio de dos mil quince, fluctuaba entre el 25.0% y el 23.4% de interés anual, y en el caso particular la tasa pactada por las partes, es del **5% (cinco por ciento) mensual, que corresponde 60% (sesenta por ciento) anual**, por lo que se trata de una tasa de interés desproporcional y excesiva que constituye usura.

Por lo tanto, se considera justo y equitativo condenar a una tasa de interés moratorio a razón del **23.4% (veintitrés punto cuatro por ciento) anual, el cual equivale a un 1.95% (uno punto noventa y cinco por ciento) mensual, porcentaje que constituye la tasa de interés fijada por instituciones de crédito de nuestro país.**

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1512 y 1518 párrafo segundo del Código Civil para el Estado de Morelos, se condena a al demandado a pagar los **intereses moratorios**, a razón del **23.4% (veintitrés punto cuatro por ciento) anual, el cual equivale a un 1.95% (uno punto noventa y cinco por ciento) mensual**; lo que será cuantificado en ejecución de sentencia, el que será computable a partir del mes **de julio de dos mil quince al mes de diciembre de dos mil dieciocho**, y los que si sigan generando a partir del **mes de enero de dos mil diecinueve** y de los intereses



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

moratorios que se sigan generando hasta el pago total de las prestaciones reclamadas, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Ahora bien, no pasa desapercibido que obra la documental privada consistente certificado contable de adeudo, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil diecinueve, signado por el Presidente y Tesorero, del Consejo de Administración de la *****ING. *****, respectivamente, que tiene valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado; sin embargo, la cantidad cuantificada en esa documental por concepto de intereses moratorios de julio de dos mil quince a diciembre de dos mil dieciocho, no es impedimento para realizar el análisis antes efectuado, porque la usura no puede existir en el pacto de intereses moratorio, al atentar contra el derecho humano a la propiedad privada, de conformidad con el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

En lo tocante a la prestación marcada con el inciso **E)**, se condena al demandado *****al pago de los intereses legales sobre las cantidades pendientes de pago referidas en los incisos A) y B) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, a razón del 9% (nueve por ciento) anual, adeudados del mes de enero de mil novecientos noventa y cinco al mes de junio del dos mil quince, previa liquidación que se realice en ejecución de sentencia.

En cuanto a esta prestación reclamada de julio de dos mil quince a diciembre del dos mil dieciocho, no ha lugar a condenar al demandado, en virtud de que al resolver la prestación marcada con el **inciso C)**, se le condono por dicho periodo a razón del **23.4% (veintitrés punto cuatro por ciento) anual, el cual equivale a un 1.95% (uno punto noventa y cinco por ciento) mensual**, al haberse realizado una reducción de los mismos al estimarse de usurarios, previo análisis oficioso hecho por este Órgano Jurisdiccional.

En esas condiciones, no se condena por la cantidad determinada en el certificado de adeudos exhibido por la actora, en razón de que los meses a que se condenó fueron menos, por el motivo antes indicado.

En cuanto a la prestación marcada con el inciso **F)**, no ha lugar a condenar al demandado al pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses legales que se sigan generando a partir del mes de enero de dos mil diecinueve y hasta que se haga pago total a la parte actora de las prestaciones reclamadas, lo anterior en razón que el demandado en la prestación marcada con el **inciso D)**

ya fue condenado al pago de intereses moratorios a partir del mes de enero de dos mil diecinueve, hasta el pago total de las prestaciones reclamadas, dado que si se condena al pago de la misma estaríamos hablando de una doble condena por el mismo concepto.

En lo tocante a la prestación solicitada por la parte actora en el inciso **H)** no ha lugar a condenar al demandado al pago de costas, en virtud de la prohibición expresa de los artículos 168 y 1047 del Código de Procesal Civil, los cuales establecen respectivamente: ***"...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio..."*** y ***"... En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código..."***; por cuanto al pago de gastos que reclama la parte actora, en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia al demandado, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del citado artículo 1047 del ordenamiento legal invocado que prevé ***"...Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado..."***, se condena al demandado ciudadano ***** , al **pago de los gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

Por último, en relación a la prestación marcada con el inciso **G)** de su escrito inicial de demanda, la cual consiste en 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 demanda hasta que se haga pago total a mi representada de las prestaciones reclamadas, no ha lugar a condenar al demandado ***** , en virtud de que atendiendo a la literalidad de lo acordado en la resolución 8 de la Asamblea General Ordinaria de Asociados de fecha dieciséis de mayo de dos mil quince, misma que fue protocolizada en fecha quince de junio de dos mil quince, la cual a la letra dice:

"...A partir del inicio de una demanda por incumplimiento en el pago de las cuotas de la Asociación, sean estas de cualquier tipo, se aplicará una Pena Convencional de \$5,000.00 (cinco mil pesos m.n.) mensuales hasta el momento en que se produzca una resolución del juicio. Lo anterior para sufragar aunque



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

sea en parte, los gastos costas (sic) y honorarios legales que, en la actualidad son absorbidos por los Asociados (colonos cumplidos)..."

De lo anterior se desprende que dicha prestación guarda el mismo objeto que el pago de costas y gastos, respecto de los cuales del primer concepto (costas) fue absuelto el demandado por la prohibición legal prevista en los numerales 168 y 1047 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, y en lo tocante al segundo concepto (gastos) solo se condenó a los de ejecución; por lo tanto, al existir tales dispositivos legales que impiden condenar las costas y solo permiten que se condene a los gastos de ejecución, es que no es factible condenar al demandado a la prestación marcada con el **inciso G)**, en razón de que fueron con el propósito de cubrir esos rubros.

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- Se condena al demandado ***** , a pagar a la ***** , o a quien sus derechos represente 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 lote ubicado en ***** , ***** , **MUNICIPIO DE ***** , MORELOS.**

TERCERO.- Se condena al demandado ***** , al pago de las cuotas de mantenimiento que se sigan generando a partir del **mes de enero de dos mil diecinueve y hasta que se haga pago total a la parte actora de**

las prestaciones reclamadas, en términos de lo establecido por el artículo 225 fracción I inciso b) del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, previa planilla de liquidación que formule la parte actora.

CUARTO.- Se condena al demandado *****al pago de intereses moratorios a razón del **23.4% (veintitrés punto cuatro por ciento) de interés anual, el cual equivale a un 1.95% (uno punto noventa y cinco por ciento) mensual**, generados sobre las **cuotas de mantenimiento pendientes de pago a partir del mes de JULIO DE DOS MIL QUINCE AL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO**, respecto del lote ubicado en *****, *****, **MUNICIPIO DE *****, MORELOS.**

QUINTO.- Se condena al demandado *****, al pago de la cantidad que resulte **por concepto de intereses moratorios** que se sigan generando en el porcentaje establecido en el resolutivo anterior, a partir del mes de **enero de dos mil diecinueve y hasta que se haga pago total a la parte actora de las prestaciones reclamadas, previa planilla de liquidación que formule la parte actora.**

SEXTO.- Se condena al demandado *****al pago de los intereses legales sobre las cantidades pendientes de pago referidas en los incisos **A) y B)** del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, a razón del 9% (nueve por ciento) anual, adeudados del mes de **enero de mil novecientos noventa y cinco al mes de junio del dos mil quince**, 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, **previa planilla de liquidación que formule la parte actora.**

SÉPTIMO.- Se absuelve al demandado ***** al pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses legales que se sigan generando a partir del mes de enero de dos mil diecinueve y hasta que se haga pago total a la parte actora de las prestaciones reclamadas, señalados con el **inciso F)** de su demanda, por los razonamientos expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

OCTAVO.- Se absuelve al demandado ***** del pago de la pena convencional marcada con el **inciso G)**, por los razonamientos expuestos en la presente resolución.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

NOVENO.- Se absuelve al demandado *****al pago de costas, en razón de las manifestaciones realizadas en el considerando respectivo de la presente resolución.

DÉCIMO.- Se condena al demandado ***** , al **pago de los gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. - Así, lo acordó y firma el Licenciado **OSCAR ISRAEL GÓMEZ CÁRDENAS**, Juez Primero Menor en materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, por ante su Primer Secretario de Acuerdos, Ciudadana Licenciado **MOISÉS HERNÁNDEZ LÓPEZ**, con quien actúa y da fe.

*OIGC/dfra.

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Número _____ correspondiente al día _____ de _____ de **2022**, se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de _____ de **2022**, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.-