



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

1

## SENTENCIA DEFINITIVA

**Jiutepec, Morelos, a veintidós de abril de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **848/2019-1**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por la persona moral denominada **\*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderada legal **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la **PRIMERA SECRETARIA**, y;

### RESULTANDO:

**1.-** El veintisiete de noviembre de 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, compareció la ciudadana **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral "**\*\*\*\*\***" demandando a **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

*"...1.- El pago de la cantidad de \$ \*\*\*\*\* a razón de \$ \*\*\*\*\* mensuales por concepto de saldo deudor y que corresponde a 72 meses que se adeudan por la CUOTA DE MANTENIMIENTO para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes del conjunto en general denominado Fraccionamiento \*\*\*\*\*; así como, de las instalaciones servicios de las áreas privadas de la Privada \*\*\*\*\* y que corresponden a las cuotas no pagadas por los meses de octubre del año 2013 al mes de octubre del año 2016, así como a las cuotas del mes de enero del año 2017 al mes de noviembre de 2019 y las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio, que equivalen a cantidad de \$ \*\*\*\*\*; así como a el pago de cantidad de \$ \*\*\*\*\* correspondientes a 72 meses razón de \$ \*\*\*\*\* mensuales por intereses moratorios del 10 % sobre cada mes en que ha incurrido en mora el ahora demandado, hasta la total terminación del presente asunto.*

*3.- (sic) Del pago de gastos y costas que se generen por el presente procedimiento."*

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 veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por admitida la demanda presentada por la ciudadana **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderada

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

Legal de la persona moral "\*\*\*\*\*", 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 veintidós de enero de dos mil veinte, a petición de la parte actora, se ordenó girar oficios a la **SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, DELEGACIÓN MORELOS, INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL (INE), COMISIONADO ESTATAL DE SEGURIDAD PUBLICA DEL ESTADO DE MORELOS y TELEFONOS DE MÉXICO S.A. (TELMEX)**, a efecto de que informaran a este Juzgado si en sus fuentes de consulta cuentan con el domicilio actual del demandado \*\*\*\*\*.

**4.-** Por auto de fecha veintiocho de agosto de dos mil veinte se ordenó girar atento exhorto al Juez competente en el Distrito Judicial de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, para el efecto de que se sirva llevar a cabo el emplazamiento del demandado \*\*\*\*\* en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*.

**5.-** Por auto de fecha seis de octubre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la parte actora proporcionando el domicilio completo del demandado \*\*\*\*\*, el ubicado en \*\*\*\*\* Municipio de \*\*\*\*\*, Código postal \*\*\*\*\*; por lo tanto, con fecha nueve de octubre de dos mil veinte fue emplazado a juicio el demandado \*\*\*\*\*, por conducto del Actuario adscrito al Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, a quien se le corrió traslado para que dentro del plazo legal de **DIEZ DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

**6.-** Mediante auto de fecha veintitrés de octubre de 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. Por otra parte, y tomando en consideración que la parte demandada \*\*\*\*\*, interpuso reconvenición en contra de la parte actora denominada "\*\*\*\*\*", por lo que se le previno para el efecto de que aclarara la acción que pretende hacer valer, otorgándole un plazo de tres días para que diera cumplimiento a lo anterior, apercibido que de no hacerlo, se tendría por no interpuesta la misma.



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

3

## PODER JUDICIAL

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

**7.-** Por auto de cuatro de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la parte actora desahogando en tiempo y forma la vista que le fue concedida mediante auto de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, en relación a la contestación de la demanda.

**8.-** Por auto de fecha diez de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada subsanando en tiempo la prevención señalada en auto diverso de veintitrés de octubre de dos mil veinte, por lo que se admitió la **RECONVENCIÓN** planteada, y se ordenó dar vista a la parte actora por el término de **SEIS DÍAS** para que manifestará lo que a su derecho corresponda, refiriéndose exclusivamente a los hechos, al derecho y a las pretensiones aducidas por su contraparte, como fundamento de la reconvencción, con el apercibimiento, que en caso de no hacerlo, precluirá su derecho concedido para tal efecto.

**9.-** Por auto de veinte de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la parte actora en lo principal (demandada reconvenccionista) desahogando en tiempo y forma la vista que le fue concedida mediante auto de fecha diez de noviembre de dos mil veinte, contestando a la reconvencción incoada en su contra, oponiendo sus defensas y excepciones, ordenando dar vista a la parte demandada (actora reconvenccionista) por el término de tres días para que manifestara lo que a su derecho convenga.

**10.-** Por auto de fecha tres de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la parte demandada en lo principal (actora reconvenccionista) desahogando en tiempo y forma la vista ordenada por auto de veinte de noviembre de dos mil veinte, respecto a la contestación de la parte actora sobre la reconvencción interpuesta, teniéndose por hechas sus manifestaciones que hizo valer, mismas que serán tomadas en consideración en el momento procesal oportuno.

**11.-** Con fecha quince de febrero de dos mil veintiuno y al haber quedado 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.

**12.-** El seis de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración en la que se hizo constar que comparecen parte actora y demandada debidamente asistidas por sus abogados patronos, y al encontrarse debidamente preparada la diligencia de mérito, se hizo constar que no obstante de intentar conciliar sobre la deuda y sus pretensiones no llegan a realizar acuerdo alguno, por lo que 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, y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el presente juicio a prueba por el plazo de **ocho días** común para ambas partes.

**13.-** Por auto de diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, previa certificación, se tuvo a **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada legal de la parte actora, por presentada ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, señalándose día y hora hábil para que tuviera verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos a que hace referencia el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor. Procediéndose a admitir las pruebas de la **parte actora**, siendo las siguientes: La **CONFESIONAL** marcada con el numeral 1, a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, La **DOCUMENTAL PUBLICA** marcada con el numeral 2, consistente en acta de asamblea de fecha tres de octubre de dos mil diez protocolizada con el número de escritura 68,852, no siendo necesario dar vista a la parte demandada, en virtud de que con la misma se le corrió traslado al momento de llevar a cabo el emplazamiento en el presente asunto, **DOCUMENTALES PRIVADAS**, señaladas con los números 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, consistentes en estados de cuenta emitidos por la institución bancaria BBVA, recibos de pago realizados por la parte demandada, documentales que fueron exhibidas en copia simple, mismas que serán valoradas conforme a derecho, **DOCUMENTAL PRIVADA**, señalada con el numeral 11, consistente en dos impresiones de fotografía de dos vehículos, **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, marcada con el numeral 12, a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, **PERICIAL EN MATERIA DE PSICOLOGIA**, marcada con el numeral 14, teniéndose por designada como perito de la parte actora a la **Psicóloga \*\*\*\*\***, designando a su vez este Juzgado como perito en Psicología a **\*\*\*\*\***, **TESTIMONIAL**, marcada con el numeral 15 y 16, a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, **INFORME DE AUTORIDAD**, marcado con el numeral 17, a cargo de la **Dirección de Registro General de Recaudación Estatal de Vehículos en el Estado de México**, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

Desechándose la prueba de Reconocimiento de Propiedad de vehículos, marcada con el numeral 13.

**14.-** Mediante auto de fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo al Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de Abogado Patrono de la parte demandada y actora reconconvencionista, por presentado 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,



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

5

## PODER JUDICIAL

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

admitiéndose las siguientes: La **CONFESIONAL** y la **DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo de la parte actora y demandada reconvencionista \*\*\*\*\* , marcadas bajo los incisos A) y B), La **TESTIMONIAL**, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , marcada bajo el inciso C), **PERICIAL EN MATERIA DE PSICOLOGÍA**, teniéndose por designada como perito de la parte demandada y actora reconvencionista a la **Psicóloga \*\*\*\*\***, marcada con el inciso D), La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, y la **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza, la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada de la carpeta de investigación \*\*\*\*\* , iniciada por \*\*\*\*\* , con la cual se ordenó dar vista por el plazo de tres días a la parte actora y demandada reconvencionista, para el efecto de que manifestará lo que a su derecho corresponda, la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en una copia simple con sello institucional de trámite de invalidez número \*\*\*\*\* y copia simple con sello institucional del oficio número \*\*\*\*\* de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, ambos del INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, documentos que fueron exhibidos en copia simple, con sello de recibido en original, documentales que serán valoradas conforme a derecho y con las cuales se ordenó dar vista a la parte actora y demandada reconvencionista por el plazo de tres días.

Señalándose día y hora para que tuviera verificativo la **AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS**, prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**15.-** Por auto de uno de junio de dos mil veintiuno, se le tuvo a la Apoderada Legal de la parte actora y demandada reconvencionista contestado en tiempo y forma la vista ordenada mediante auto de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.

**16.-** Mediante auto de uno de junio de dos mil veintiuno, se tuvo a la Apoderada Legal de la parte actora y demandada reconvencionista, objetando los documentos exhibidos como prueba por la parte demandada.

**17.-** Por auto de fecha ocho de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la parte actora exhibiendo un sobre cerrado que contiene oficio número \*\*\*\*\* de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, suscrito por la encargada del Departamento de Inspección y Verificación del Gobierno del Estado de México, por medio del cual se rinde el INFORME DE AUTORIDAD admitido por auto de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno y que se oferto con el numeral 17 del escrito de cuenta 1509, teniéndose por rendido el **INFORME DE AUTORIDAD** antes descrito.

**18.-**El día diecisiete de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que comparecieron la parte actora y demandada reconvencionista y la parte demandada y actora reconvencionista, asistidos de sus Abogados Patronos, en la cual se procedieron a desahogar las pruebas ofrecidas por la parte actora \*\*\*\*\*, consistentes en la **CONFESIONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado \*\*\*\*\*, la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; y de la parte demandada se desahogaron la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la Apoderada Legal de la parte actora, la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, y al encontrarse pruebas pendientes por desahogar se señaló nueva fecha para la continuación de pruebas y alegatos.

**19.-** En fecha nueve de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la Apoderada Legal de la parte actora y demandada reconvencionista, por hechas sus manifestaciones y por cuanto a su solicitud de darle vista a la Autoridad Ministerial se le dejaron a salvo sus derechos para que los hiciera valer en la vía y forma correspondiente.

**20.-** Mediante auto de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno, atendiendo el estado procesal del expediente en que se actúa este Juzgado certificó que transcurrió en exceso el plazo para que la perito **Psicóloga** \*\*\*\*\* designada por la parte demandada, acudiera ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento ordenado por auto de fecha de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, por lo que se ordenó que **la pericial ofertada por la parte demandada a cargo de la perito Psicóloga** \*\*\*\*\*, **se perfeccionará con el dictamen que rinda el perito designado por este Juzgado.**

**21.-** En fecha cuatro de agosto se tuvo por exhibido el dictamen en materia de psicología, suscrito por la psicóloga \*\*\*\*\*, perito designado por la parte actora \*\*\*\*\*.

**22.-** En audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, se sustituyó a la perito designada anteriormente por este Juzgado por el psicólogo \*\*\*\*\*.

**23.-** En fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, compareció el Licenciado en Psicología \*\*\*\*\*, perito designado por este Juzgado para aceptar y protestar el cargo conferido.



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

7

## PODER JUDICIAL

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

**24.-** Por auto de fecha tres de marzo de dos mil veintidós, se tuvo por presentado al **Psicólogo \*\*\*\*\***, perito designado por este Juzgado, rindiendo dictamen de **VALORACIÓN PSICOLÓGICA**, mismo que se mandó agregar a los autos para los efectos legales procedentes a que haya lugar, el cual fue debidamente ratificado en fecha cuatro de marzo de dos mil veintidós.

**25.-** Con fecha quince de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos a la que comparecieron la Apoderada Legal de la parte actora y demandada reconvencionista, asistida de su abogado patrono, así como la parte demandada y actora reconvencionista, asistido de su abogado patrono, y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se abrió el periodo de alegatos, y en uso de la palabra la parte actora formulo los alegatos que a su parte corresponden, los cuales se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, y por cuanto a los alegatos de la parte demandada corre agregado escrito mecanografiado registrado con el número 1115 de fecha quince de marzo de dos mil veintiuno, suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* , abogado patrono de la parte demandada, mediante el cual exhibe los alegatos correspondientes a su parte, escrito que fue debidamente ratificado, teniéndose por formulados los alegatos que a su parte corresponde, y por así permitirlo el estado que guardaban los presente autos, se citó a las partes para oír sentencia, misma que se dicta al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDO:

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

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

Por su parte el artículo **34** de la Ley Adjetiva Civil invocada, señala:

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

Consecuentemente y toda vez que en el presente caso el **domicilio de la demandada se encuentra dentro de los límites de esta jurisdicción**, esta autoridad resulta competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración; así también y en concordancia con el numeral **75** fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, atendiendo a que la cuantía del

**presente asunto no excede de mil doscientas veces el salario mínimo**, de igual forma se surte competencia a favor de este Juzgador.

Por otro lado, la **vía elegida es la correcta** toda vez que la acción que ejercita la parte actora tiene por objeto realizar el cobro de una cantidad derivada de la falta de pago y cumplimiento de las cuotas de mantenimiento de un inmueble, porque si bien es cierto existe una vía especial o privilegiada que es la ejecutiva civil para esa clase de asuntos, cuanto se reúnen los requisitos del artículo 41 de la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos, también es cierto, que el justiciable puede **optar** por la vía ordinaria en caso de que no haga uso del documento con aparejada ejecución que en dicho precepto legal se indica, sin que ello implique una situación de desventaja para el demandado, sino por el contrario redundará en un mayor beneficio al establecer un plazo más amplio para contestar la demanda, ofrecer pruebas, y al no iniciar el juicio con un embargo precautorio respecto de sus bienes; en consecuencia, de conformidad con el artículo **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el presente asunto puede seguirse conforme a las reglas del juicio ordinario civil.

**II.-Legitimación.-** En este apartado, es oportuno señalar que la Ley Procesal de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, mismas que, lo ha sostenido nuestro máximo Tribunal de Justicia, deben ser analizadas de oficio, por constituir presupuestos procesales sin los cuales no puede dictarse sentencia, tal como lo dispone la siguiente tesis **jurisprudencial** sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Julio de 2001. Pág. 1000, que a la letra dice:

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

En ese tenor, es necesario establecer que 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





EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

9

## PODER JUDICIAL

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

sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

Así también, la doctrina y **la jurisprudencia han entendido a la legitimación ad causam, como el conjunto de circunstancias, condiciones y cualidades con base en las cuales, una persona puede pretender en juicio la declaratoria de una relación jurídica;** es decir, la demanda debe ser intentada por el titular del derecho cuestionado, traducido en la idoneidad para activar la jurisdicción con el fin de obtener sentencia, mediante la cual se resuelva la cuestión planteada.

En esas condiciones, siendo la legitimación de las partes un presupuesto procesal, es procedente analizarla de oficio por este Juzgado.

Al respecto, tenemos que el artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor, establece:

*"... 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.*

Por su parte, el artículo **180 fracción I y II** del Ordenamiento Legal en mención, señala:

*"... 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; III.- IV.- V.-"*

Y el numeral **191** del Código en mención indica:

*"... 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..."*

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "ad causam" y la legitimación "ad procesum"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o

en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

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

**a).**- Copia certificada de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ EDUARDO MENENDEZ SERRANO, Notario Público titular de la Notaria número siete de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorgó la parte actora "\*\*\*\*\*" por conducto de su apoderado \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, para que lo ejerciten conjunta o separadamente un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, visible a foja **6 del expediente en que se actúa.**

**b).**- Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha diez de noviembre de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado GERARDO CORTINA MARISCAL, Aspirante a Notario Público, en Funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, por Licencia otorgada a la titular Licenciada PATRICIA MARISCAL VEGA, y por autorización del Secretario de Gobierno, la cual contiene LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DE LA PRIVADA "\*\*\*\*\*" DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO "\*\*\*\*\*", de fecha tres de octubre del dos mil diez, visible a foja de la **12 a la 16 del expediente en que se actúa.**

**c).**- Reglamento de Condominio "\*\*\*\*\*"

Documentales a las cuales de conformidad con el artículo **490 y 491** del Código Procesal Civil se les otorga pleno valor probatorio al tratarse las dos primeras de documentales públicas y la última al no haber sido objetada por la parte contraria; por lo tanto, tienen eficacia para acreditar la legitimación ad procesum activa de la parte actora, al advertirse de la primera el Poder General Para Pleitos y Cobranzas que le fue otorgado a la accionante de este Órgano Jurisdiccional Licenciada \*\*\*\*\* por la persona moral demandante \*\*\*\*\*, en tanto que, en la segunda se observa el Acta de Asamblea General de Condóminos de fecha tres de octubre de dos mil diez, visible a foja 14 (vuelta) en donde la Asamblea de Condóminos de la **Privada "\*\*\*\*\*" del Conjunto Urbano denominado "\*\*\*\*\*"**, en ejercicio de sus facultades **designó como su administrador** al \*\*\*\*\*, y en la última



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

11

## PODER JUDICIAL

se contienen las normas que rigen para el condominio.

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

*"Legitimación y sustitución 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 comento 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 \*\*\*\*\* por conducto de su

apoderada Licenciada \*\*\*\*\*, si se encuentra debidamente legitimada para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, con base a los razonamientos esgrimidos con anterioridad.

Asimismo, se acredita la legitimación pasiva de \*\*\*\*\*, al quedar por demás demostrado que es propietario de la **Casa marcada con el número \*\*\*\*\* de la Privada \*\*\*\*\* del Conjunto Habitacional de \*\*\*\*\***, "\*\*\*\*\*", Poblado de \*\*\*\*\*, Municipio de \*\*\*\*\*; lo anterior se advierte de su reconocimiento expreso que efectúa en su escrito de contestación de demanda (foja 89), misma que se robustece con el Acta de Asamblea General de Condóminos de fecha tres de octubre de dos mil diez foja 14 (vuelta).

Entonces, de las probanzas anteriormente valoradas se desprende la facultad de la parte actora como administradora para reclamar al demandado el monto de las cuotas de necesarias para sufragar los gastos de mantenimiento del Condominio autorizados por la Asamblea, al ser propietario del bien inmueble del que se reclaman las cuotas mencionadas, facultad que le es conferida por los artículos 28, 29 y 33 de la Ley Sobre el Régimen de Condóminos de Inmuebles para el Estado de Morelos.

En ese entendido no pasa inadvertido para el suscrito Juzgador, que en la Escritura Pública número sesenta y ocho mil ochocientos cincuenta y dos de fecha diez de noviembre de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado GERARDO CORTINA MARISCAL, Aspirante a Notario Público, en Funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, por Licencia otorgada a la titular Licenciada PATRICIA MARISCAL VEGA, y por autorización del Secretario de Gobierno, que conserva el criterio valorativo que le fue asignado con antelación, consta la protocolización de acta de asamblea que fuera celebrada por la asamblea de Condóminos de la **Privada "\*\*\*\*\*" del Conjunto Urbano denominado \*\*\*\*\***, "\*\*\*\*\*".

Documentales que valoradas en lo individual y en su conjunto crean convicción, en el ánimo del que resuelve respecto a que se tiene por acreditada tanto la legitimación procesal activa de la parte actora como la pasiva de la demandada pues ambas partes cuentan con la facultad que les corresponde en este juicio ordinario civil.

Debe señalarse que si bien los documentos ofrecidos como prueba por la parte actora fueron **objetados** por la parte demandada, también lo es que el demandado no aportó elementos suficientes mediante los cuales acreditara su objeción, como se verá más adelante al analizar las excepciones y defensas opuestas, en razón de que sus



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

13

argumentos de impugnación están relacionadas con las mismas.

**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 en primer término de **la reconvencción** promovida por el demandado en lo principal y actora reconvenccionista **\*\*\*\*\***, en la cual reclama las siguientes prestaciones:

*"...A).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$\*\*\*\*\* POR CONCEPTO DEL DAÑO MORAL OCASIONADO AL SUSCRITO, AL HABER ORDENADO LA ACTORA IMPEDIRME HACER USO DE TODAS LAS INSTALACIONES Y ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO UBICADO EN: PRIVADA \*\*\*\*\* , CASA NÚMERO \*\*\*\*\* , DEL "FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , ESTADO DE MORELOS, C.P. \*\*\*\*\* , IMPIDIÉNDOME INCLUSO ENTRAR AL FRACCIONAMIENTO Y A MI CASA.*

*B).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE ORIGINE LA PRESENTE INSTANCIA, YA QUE LA ACTORA ME DEMANDA ADEUDOS QUE SON INEXISTENTES PARA EL SUSCRITO, CANTIDAD QUE CUANTIFICARÉ EN SU OPORTUNIDAD PROCESAL, BASÁNDOME PARA ELLO EN LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES DE HECHO Y DE DERECHO...."*

Una vez asentado lo anterior tenemos que primeramente para poder abordar las pretensiones que en **VÍA DE RECONVENCIÓN**, reclama la parte demandada en lo principal y actora reconvenccionista **\*\*\*\*\***, **se procederá al estudio de las excepciones y defensas interpuestas por la parte actora en lo principal y demandada reconvenccionista, \*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderada Legal, siendo las siguientes:

**"EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y LEGITIMACIÓN**

*La accionante carece de legal acción y legitimación al tratar de reconvenir una cierta y determinada cantidad de dinero sin contar con los elementos de prueba y convicción, sustento, motivo, peritaje, soporte científico, médico o judicial además de determinar de manera unilateral la cantidad que pretende obtener de manera dolosa.*

**LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA**

*La accionista en el cuerpo de su reconvencción no establece de manera clara el tiempo modo y jugar en que supuestamente fue amenazado, de igual manera, por quien fue amenazado, lo que deja claro que existe oscuridad e imprecisión en la narración de sus hechos en especial el hecho 3 que se atiende ya que refiere "... HABIENDO INCLUSO RECIBIDO EL SUSCRITO AMENAZAS DE LA ACTORA PARA OBLIGARME A PAGAR UN ADEUDO INEXISTENTE, TAL Y COMO SE ACREDITA CON LOS DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN AL PRESENTE..." existe la oscuridad al no ser claro y expresar que lo acredita con "documentos" sin referir con certeza a que documentos se refiere, ya que si bien es cierto exhibe unas copias de diversos oficios emitidos por la Fiscalía General del Estado, no existe relación o mención de ellos en el cuerpo del hecho referido, más aún cuando en el cuerpo de esos "documentos" NO se aprecia en ninguno de ellos el nombre de mi mandante o persona alguna que le haya propiciado las supuestas amenazas.*

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

**EXCEPCIÓN DE NON MUTATI LEBELI:** *A efecto de que la accionista no cambie o modifique o amplíe los hechos constitutivos de su inoperante reconvencción.*

**EXCEPCIÓN SINE ACTIONE AGIS.** *Como es de explorado derecho la presente no representa otro caso que la negación de los hechos que se contestan, fundamentos y consideraciones de derecho de la reconvencción, revirtiendo la carga de la prueba a la accionista, por ello precisamente se opone, a sabiendas que la negación de los hechos se hace consistir cuando se dio contestación a los mismos, y que la negación de la fundamentación de la acción se expone ampliamente en las presentes excepciones.*

**EXCEPCIÓN DE FALSEDAD EN LA NARRACIÓN DE LOS HECHOS:** *Como se desprende en la narración de los hechos que se contestan, la accionista se está conduciendo con falsedad, entre otras, las que se evidencian en la contestación que ahora se hace."*

Ahora bien, por cuanto a las excepciones consistentes en LA **FALTA DE ACCIÓN Y LEGITIMACIÓN** y la **EXCEPCIÓN SINE ACTION AGIS**, las mismas resultan notoriamente improcedentes, puesto que es una negación al derecho ejercitado y con ellas arroja la carga de la prueba al **demandado en lo principal y actor reconvencionista**, para probar sus pretensiones, y obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Lo anterior se robustece con el criterio sustentado en la tesis de jurisprudencia en Materia Civil de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte TCC, Página 449, que a la letra dice:

**"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 lo relativo a la excepción de **NON MUTATI LEBELI**, que hace valer en el sentido de que el demandado o actor reconvencionista no cambie, modifique los hechos constitutivos de su inoperante reconvencción, la misma resulta **improcedente**, en razón de que de conformidad con lo previsto en el artículo 369 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, los escritos de demanda, contestación, reconvencción y la respuesta a ella fijan el debate judicial, lo que implica que las partes contendientes de manera alguna pueden modificar los hechos en que sustentan sus acciones, o defensas o excepciones.

En lo concerniente a la excepción que denomina **FALSEDAD EN LA NARRACIÓN DE LOS HECHOS**, que basa en que el demandado reconvencionista se está conduciendo con falsedad, la misma resulta **improcedente**, porque de conformidad con el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, este Órgano Jurisdiccional solo tiene que valorar las pruebas rendidas en su conjunto y racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, para llegar en



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

15

## PODER JUDICIAL

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

sentencia definitiva a la convicción si alguna de las partes demostró su acción, defensa o excepciones opuestas, no así para determinar si alguna de las partes se condujo con falsedad en el procedimiento, dado que de ocurrir esto último tiene que hacerlo valer ante la autoridad correspondiente.

En lo tocante a la excepción consistente en **LA OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, que versa esencialmente en que el actor reconvencionista no establece de manera clara el tiempo, modo y lugar que supuestamente fue amenazado y por quien fue amenazado.

Al respecto, debe decirse que los argumentos que realiza la parte actora en lo principal y demandada reconvencionista en esta excepción resultan procedentes para desvirtuar la acción de reconvencción intentada, lo anterior es así dado que el escrito de demanda de reconvencción que interpone el demandado en lo principal, no cumple con los requisitos previstos en el **artículo 350** del Código Procesal Civil aplicable el cual a la letra dice:

**"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."

Es decir, del numeral antes transcrito se advierte que el accionante reconvencionista en un juicio está obligado a narrar los hechos de manera **suscita de manera clara y precisa**, lo que no acontece en la especie, en virtud que no estableció las circunstancias de **tiempo, modo y lugar** de los hechos que señala en su contrademanda. Lo anterior es así, porque en el capítulo de hechos se limita a efectuar manifestaciones referentes a la fecha en que el adquirió el inmueble ubicado en PRIVADA \*\*\*\*\* , CASA NUMERO 6, DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , ESTADO DE MORELOS, C.P. \*\*\*\*\* , sin que en ningún momento hubiera realizado contrato o acuerdo de voluntades respecto del mantenimiento de ese bien raíz con alguna persona física o moral; asimismo, realiza manifestaciones

reiterativas a que la Asamblea de condóminos de fecha tres de octubre de dos mil diez, es un hecho inexistente y nulo de pleno derecho, en razón de que el accionante reconvencionista y demandado en esa fecha no vivía en dicho condominio; así también, expresa que nunca realizo contrato con la parte actora en lo principal o demandada reconvencionista, por lo que dicho cobro es fraudulento y viola sus derechos fundamentales y humanos, que la citada Asamblea fue realizada sin cumplir con lo dispuesto por los artículos 10, 29, 34 y 38 del Reglamento del Condominio \*\*\*\*\* y 1083 del Código Civil, al no reunirse la totalidad de los condóminos, careciendo así la actora de personalidad y de legitimación procesal para reclamarle por esta vía dichas prestaciones; y por cuanto a las AMENAZAS únicamente refiere que: ***"HABIENDO INCLUSO RECIBIDO EL SUSCRITO AMENAZAS DE LA ACTORA PARA OBLIGARME A PAGAR UN ADEUDO INEXISTENTE, TAL COMO SE ACREDITA CON LOS DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN AL PRESENTE, SIENDO AGREDIDO POR EL SUPUESTO ADEUDO Y MANIFESTANDOME INSULTOS EN ESE SENTIDO, LO QUE ESTA PROHIBIDO POR LA LEY"***; por lo tanto, los hechos en que funda sus pretensiones resultan **insuficientes** para la viabilidad de sus pretensiones marcadas con los incisos A) y B) de su reconvención, que de acuerdo con las mismas las reclama por haber impedido la actora hacer uso de todas las instalaciones, áreas comunes e inclusive impedirle entrar al fraccionamiento y a su casa que se ubica en el condominio, lo anterior se estima así, puesto que para que ello fuera posible tenía que haber indicado en los hechos de su demanda sucintamente con claridad y precisión el **tiempo, modo y lugar en que se suscitó tales hechos**, para que al confrontar las pruebas rendidas ese Órgano Jurisdiccional estuviera en condiciones de determinar si le asistía la razón, no solo reiterar argumentos de su contestación de demanda y referir que fue amenazado, insultado y agredido por su contraparte para obligarlo a pagar un adeudo inexistente, sin especificar las circunstancias antes aludidas (tiempo, modo y lugar), porque en esas condiciones su demanda reconvenicional resulta oscura y no cumple con los requisitos exigidos por el artículo 350 fracción V del Código Procesal Civil en vigor en esta Entidad, al no permitir el análisis de las pruebas rendidas para la acreditación de hechos ambiguos, sin que exista la posibilidad de suplir la deficiencia de la queja en su beneficio al imperar en esta materia el principio de estricto derecho, de conformidad con el ordinal 1 de la Normatividad Adjetiva antes invocada, por ende se declara **PROCEDENTE** la **EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA**.

Es importante enfatizar que se estima innecesario entrar al estudio de las pruebas rendidas por el demandado y actor reconvencionista respecto de la acción ejercitada en reconvención, como son la confesional y declaración de parte a cargo de la actora, testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , documentales,





EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

17

## PODER JUDICIAL

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

instrumental y presuncional en su doble aspecto legal y humana, porque al haberse declarado procedente la excepción de oscuridad de la demanda, no permite que se puedan confrontar dichos medios de convicción con los hechos vertidos para llegar a una convicción, ante la ambigüedad de los mismos, como lo establece el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor.

En las anotadas condiciones, como se dijo con antelación se declara procedente la **EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, que hizo valer **la actora en lo principal y demandada reconvencionista**.

En las anteriores consideraciones, las pretensiones reclamadas por el demandado **en lo principal y actor reconvencionista \*\*\*\*\***, marcadas en los incisos **A) Y B)** de la demanda de reconvención **resultan improcedentes**.

En consecuencia, **SE ABSUELVE** a la actora en lo principal y demandada reconvencionista **\*\*\*\*\* de las prestaciones reclamadas** por el demandado **en lo principal y actor reconvencionista, \*\*\*\*\***, por los motivos y fundamentos legales expuestos con antelación.

**IV.-** Establecido lo anterior, ahora se procede por cuestión de método al estudio de las **defensas y excepciones**, interpuestas por **el demandado en lo principal y actor en la reconvención \*\*\*\*\***, en su escrito de contestación de demanda, siendo las siguientes:

*"...EN PRIMER TÉRMINO Oponemos la excepción de sine actione agis, ya que la actora carece de acción y de derecho para reclamarme las prestaciones que indica, ello con independencia de que, como se ha demostrado en los presentes autos, el suscrito jamás realizó acuerdo de voluntades con la actora, tampoco estuvo presente en la citada asamblea de condóminos, puesto que el suscrito adquirió dicho inmueble hasta el 18 de diciembre del 2010 y la supuesta asamblea se celebró el 3 de octubre del 2010, con lo que demuestro que no existe pacto alguno entre la actora y el suscrito, sin embargo, dicha persona moral me ha impedido entrar a mi casa privándome de mis bienes, propiedades y derechos sin ninguna razón, violando incluso los artículos 10, 29, 34 y 38 del reglamento de condóminos de dicho conjunto habitacional, en relación con los diversos ordinales 28 y 32 del código sustantivo de la materia y fuero, cuenta habida de que para que dicha asamblea tuviera el quorum suficiente se requiere mirada total*

DE LOS CONDÓMINOS Y PARA CUALQUIER TOMA DE DECISIÓN, ES NECESARIO O SE REQUIERE QUE SE REÚNA LA TOTALIDAD DE ELLOS, Y DE LA SIMPLE LECTURA DE DICHA ASAMBLEA, SE ESTABLECE CLARAMENTE QUE SÓLO FIRMARON 3 DE ELLOS LA SUPUESTA ACTA DE ASAMBLEA, QUIENES ADEMÁS TAMPOCO ACREDITAN SER MIEMBROS DE DICHO CONDOMINIO. CONSECUENTEMENTE, AL SER DEL INEXISTENTE, Y NULA DICHA ASAMBLEA LA ACTORA TAMBIÉN CARECE DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDARME DICHAS PRESTACIONES, PUES LA ACTORA CARECE DE PERSONALIDAD Y DE LEGITIMACIÓN PARA ELLO, YA QUE LA SUPUESTA ASAMBLEA CON LA QUE PRETENDE ACREDITAR SU PERSONALIDAD ES NULA DE PLENO DERECHO, PUES COMO SE HA EXPUESTO, NO REÚNE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR EL ARTÍCULO 34 DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\*; YA INVOCADO, QUE INCLUSO EXHIBE LA ACTORA, POR LO QUE DESDE ÉSTE MOMENTO HAGO MÍO DICHO REGLAMENTO PARA QUE EN SU OPORTUNIDAD PROCESAL SEA VALORADO DICHOS PRECEPTOS POR ÉSE H. JUZGADO, YA QUE LA ASAMBLEA CITADA JAMÁS REUNIÓ LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA SER CONSIDERADA COMO UNA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, SIENDO NULA DE PLENO DERECHO, PUES RESULTA DE UN ACTO INEXISTENTE, LO QUE ORIGINA SU NULIDAD ABSOLUTA.

TAMBIÉN OPONGO LA EXCEPCIÓN DE OBSCURIDAD EN LA DEMANDA.- YA QUE COMO SE HA EXPUESTO, LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS POR LAS QUE SUPUESTAMENTE FUE CONTRATADA LA ACTORA, NO REUNIÓ LOS REQUISITOS QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 10, 29, 34 Y 38 DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\*; VIOLÁNDOSE TAMBIÉN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 1083 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN ESTA ENTIDAD, AL NO REUNIRSE LA TOTALIDAD DE LOS CONDÓMINOS O PROPIETARIOS DE LA PRIVADA DENOMINADA \*\*\*\*\*; DEL CONJUNTO HABITACIONAL \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*; TAL COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 34 YA INVOCADO, DEL CUAL DICE SER ADMINISTRADORA LA ACTORA, CARECIENDO ASÍ LA ACTORA DE PERSONALIDAD Y DE LEGITIMACIÓN PROCESAL PARA RECLAMARME POR ESTA VÍA DICHAS PRESTACIONES, HABIENDO INCLUSO RECIBIDO EL SUSCRITO AMENAZAS DE LA ACTORA PARA OBLIGARME A PAGAR UN ADEUDO INEXISTENTE E IMPEDIRME MEDIANTE LA VIOLENCIA FÍSICA Y MENTAL A INGRESAR A MI-DOMICILIO, PONIENDO INCLUSO LETREROS QUE HAN AFECTADO MI REPUTACIÓN, Y MI INTEGRIDAD FÍSICA, TAL COMO LO ACREDITO CON LAS FOTOGRAFÍAS QUE A LA PRESENTE SE ANEXAN PARA QUE SURTAN TODOS SUS EFECTOS LEGALES, TAL COMO SE ACREDITA CON LOS DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN AL PRESENTE, SIENDO AGREDIDO POR EL SUPUESTO ADEUDO Y MANIFESTÁNDOME INSULTOS EN ÉSE SENTIDO, LO QUE ESTÁ PROHIBIDO POR LA LEY Y VIOLAN EN MI AGRAVIO EL CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS 28 Y 32 DEL CÓDIGO CIVIL YA INVOCADO.

TAMBIÉN OPONGO LA EXCEPCIÓN DE PAGO, PUES EL SUSCRITO NO ADEUDA NI UN CENTAVO A LA ACTORA, PUES EL ACTA DE ASAMBLEA ES NULA DE PLENO DERECHO Y POR ENDE INEXISTENTE, POR CONSECUENCIA, TAMPOCO EXISTE ALGÚN ADEUDO CON LA ACTORA, PUES EL SUSCRITO NO REALIZÓ PACTO ALGUNO CON LA ACTORA, YA QUE NI SIQUIERA HABITABA DICHO CONDOMINIO, PUES NO TENÍA DICHA CASA, TAL COMO SE ACREDITA CON LA DOCUMENTACIÓN QUE SE ANEXA PARA QUE SURTA TODOS SUS EFECTOS LEGALES.



## PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

19

*EN EFECTO, LA CITADA ASAMBLEA Y TODAS SUS CONSECUENCIAS LEGALES SON NULAS DE PLENO DERECHO, PUES SON INEXISTENTES, TAL COMO LO CONTEMPLA EL ARTÍCULO 36 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MORELOS, ESTO ES ASÍ YA QUE NO CONTIENE LA VOLUNTAD DEL SUSCRITO EN LA MISMA, NI EXPRESA NI TÁCITA, LUEGO ENTONCES, AL CARECER DICHO ACTO JURÍDICO DE MI VOLUNTAD, ELEMENTO BÁSICO EN DICHO ACTO JURÍDICO, ORIGINA SU INEXISTENCIA, POR ENDE, NO SE ADEUDA NADA A LA ACTORA, POR LO QUE PARA UNA MEJOR COMPRENSIÓN DEL ASUNTO, A CONTINUACIÓN SE CITA EL ARTÍCULO 36 DEL CÓDIGO CIVIL A COMENTO, MISMO QUE A LETRA ESTABLECE:*

*"ARTÍCULO 36.- INEXISTENCIA.- La carencia de algún elemento esencial del acto jurídico, produce su inexistencia en los siguientes casos:*

*1-Cuando no contiene una declaración expresa o tácita:"*

*LA TRANSCRIPCIÓN ANTERIOR SE DESPRENDE CLARAMENTE, QUE EL ACTO JURÍDICO ES INEXISTENTE CUANDO EXISTA CARENCIA DE ALGÚN ELEMENTO ESENCIAL DEL ACTO JURÍDICO, Y EN ÉSTE CASO, TAL COMO LO HE ACREDITADO EN LOS AUTOS EN ESTUDIO, EL SUSCRITO JAMÁS PLASMÓ DE NINGUNA MANERA MI VOLUNTAD EN LA CONTRATACIÓN DE LA ACTORA, PUES NI SIQUIERA ESTUVE PRESENTE EN LA CITADA ASAMBLEA, PUES NO ERA CONDÓMINO EN ÉSA ÉPOCA, POR LO QUE AHORA SE ME PRETENDE REALIZAR UN COBRO EXCESIVO, FRAUDULENTO, DOLOSO Y DE MALA FE, A SABIENDAS DE QUE NO HE PACTADO NADA CON LA ACTORA, DEBIÉNDOSE ESTAR A LA LITERALIDAD DEL PRECEPTO LEGAL EN CITA, POR LO QUE SE OPONE TAMBIÉN LA EXCEPCIÓN DE CONSECUENCIAS DEL ACTO JURÍDICO INEXISTENTE, LO QUE PROVOCA A SU VEZ LA NULIDAD ABSOLUTA EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 41, 41 Y 1083 DEL CÓDIGO CIVIL.*

*SE OPONE TAMBIÉN LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DEL SUPUESTO ADEUDO, YA QUE TAL COMO LO AFIRMA LA ACTORA, SUPUESTAMENTE EL ADEUDO SE ORIGINA DESDE EL AÑO 2013 AL 2016, YA HAN TRANSCURRIDO MÁS DE SIETE AÑOS, POR ENDE LAS PRESTACIONES QUE DEMANDA POR VÍA YA PRESCRIBIERON. ASÍ COMO TAMBIÉN PRESCRIBIERON LAS PRESTACIONES QUE SE ORIGINARON SUPUESTAMENTE EN EL AÑO 2017 AL 2019..."*

Ahora bien, previo a emprender el análisis de las excepciones que hizo valer el **demandado en lo principal y actor en la reconvenición \*\*\*\*\***, en su escrito de contestación de demanda, es necesario precisar que, es indudable que las resoluciones que se emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, **en el estudio de las acciones y excepciones del debate**, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones

particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, por ello no obstante que en ciertas excepciones al momento de su análisis el suscrito Juez sea recurrente al momento de contestar la excepción planteada obedece al análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis.

A lo anterior tiene aplicación la siguiente Tesis: Jurisprudencia, de la Novena Época con Registro: 176546, dictada por la Primera Sala, localizada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Diciembre de 2005, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 139/2005, Página: 162, la cual a la letra dice:

**"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE.-** Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.

*Contradicción de tesis 133/2004-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Circuito. 31 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.*

*Tesis de jurisprudencia 139/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiocho de septiembre de dos mil cinco.*

*Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 377/2017 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 31 de octubre de 2017."*

En cuanto hace a la excepción consistente en la **SINE ACTIONE AGIS**, que se refiere a la falta de acción y derecho, **la misma se declara improcedente**, pues como se insiste la citada excepción es una negación al derecho ejercitado y con ellas arroja la



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

21

## PODER JUDICIAL

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

carga de la prueba al **actor en lo principal y demandado reconvenista**, para probar sus pretensiones y obliga al juez a analizar todos los elementos de la acción ejercitada.

Lo anterior se refuerza con el criterio sustentado en la tesis de jurisprudencia en Materia Civil de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte TCC, Página 449, que a la letra dice:

**"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."

No obstante, al oponer la excepción en comento se advierte que el excepcionante hace valer una **defensa** en los términos siguientes:

"...EL SUSCRITO JAMÁS REALIZÓ ACUERDO DE VOLUNTADES CON LA ACTORA, TAMPOCO ESTUVO PRESENTE EN LA CITADA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, PUESTO QUE EL SUSCRITO ADQUIRIÓ DICHO INMUEBLE HASTA EL 18 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y LA SUPUESTA ASAMBLEA SE CELEBRÓ EL 3 DE OCTUBRE DEL 2010, CON LO QUE DEMUESTRO QUE NO EXISTE PACTO ALGUNO ENTRE LA ACTORA Y EL SUSCRITO, SIN EMBARGO, DICHA PERSONA MORAL ME HA IMPEDIDO ENTRAR A MI CASA PRIVÁNDOME DE MIS BIENES, PROPIEDADES Y DERECHOS SIN NINGUNA RAZÓN, VIOLANDO INCLUSO LOS ARTÍCULOS 10, 29, 34 Y 38 DEL REGLAMENTO DE CONDÓMINOS DE DICHO CONJUNTO HABITACIONAL, EN RELACIÓN CON LOS DIVERSOS ORDINALES 28 Y 32 DEL CÓDIGO SUSTANTIVO DE LA MATERIA Y FUERO, CUENTA HABIDA DE QUE PARA QUE DICHA ASAMBLEA TUVIERA EL QUORUM SUFICIENTE SE REQUIERE MIRADA TOTAL DE LOS CONDÓMINOS Y PARA CUALQUIER TOMA DE DECISIÓN, ES NECESARIO O SE REQUIERE QUE SE REÚNA LA TOTALIDAD DE ELLOS, Y DE LA SIMPLE LECTURA DE DICHA ASAMBLEA, SE ESTABLECE CLARAMENTE QUE SÓLO FIRMARON 3 DE ELLOS LA SUPUESTA ACTA DE ASAMBLEA, QUIENES ADEMÁS TAMPOCO ACREDITAN SER MIEMBROS DE DICHO CONDOMINIO. CONSEQUENTEMENTE, AL SER DEL INEXISTENTE, Y NULA DICHA ASAMBLEA LA ACTORA TAMBIÉN CARECE DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDARME DICHAS PRESTACIONES, PUES LA ACTORA CARECE DE PERSONALIDAD Y DE LEGITIMACIÓN PARA ELLO, YA QUE LA SUPUESTA ASAMBLEA CON LA QUE PRETENDE ACREDITAR SU PERSONALIDAD ES NULA DE PLENO DERECHO, PUES COMO SE HA EXPUESTO, NO REÚNE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR EL ARTÍCULO 34 DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO \*\*\*\*\* YA INVOCADO, QUE INCLUSO EXHIBE LA ACTORA, POR LO QUE DESDE ÉSTE MOMENTO HAGO MÍO DICHO REGLAMENTO PARA QUE EN SU OPORTUNIDAD PROCESAL SEA VALORADO DICHOS PRECEPTOS POR ÉSE H. JUZGADO, YA QUE LA ASAMBLEA CITADA JAMÁS REUNIÓ LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA SER CONSIDERADA COMO UNA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, SIENDO NULA DE PLENO DERECHO, PUES RESULTA DE UN ACTO INEXISTENTE, LO QUE ORIGINA SU NULIDAD ABSOLUTA..."

La que será dividida en dos partes, al basarse en argumentos diferentes para oponerse a la acción ejercitada por la accionante de este Órgano Jurisdiccional, lo que se hace en los términos siguientes:

La primera parte, que versa en el sentido de que adquirió el inmueble hasta el dieciocho de diciembre del dos mil diez, y que la supuesta asamblea se celebró el tres de octubre del dos mil diez, con lo que demuestra que no existe pacto alguno entre la actora y él. Este argumento defensivo es **inoperante para oponerse a la acción ejercitada**, lo que se considera así, de conformidad con el **artículo 39** de la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos, que literalmente dispone:

*"ARTÍCULO 39.- Cada condómino debe contribuir en proporción del indiviso que corresponda a su unidad condominal, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos a que se refiere la fracción VII, del artículo 27 de esta Ley."*

Lo que se adminicula con el **artículo 25** del Reglamento del Condominio \*\*\*\*\* , que textualmente reza:

*"ARTÍCULO 25.- Cada Condominio o en su caso residente queda obligado a pagar cuotas que se establezcan en la primera asamblea de condóminos con objeto de constituir los fondos destinados a cubrir cargas comunes y los gastos que por imprevistos y reparaciones periódicas se presenten en el condominio."*

El que a su vez se relaciona con el **artículo 36** de la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos, que dice:

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

Los que ponen de manifestó que aun cuando la asamblea del tres de octubre de dos mil diez se haya celebrado antes de que adquiriera la unidad condominal de que es propietario, tiene el deber de pagar las **cuotas** relativas a los gastos de administración, conservación de los bienes y servicios comunes, por así disponerlo los artículos 25 de la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos y el 25 del Reglamento del Condominio \*\*\*\*\* , este último que inclusive es obligatorio para los nuevos **adquirentes y causahabientes** acorde con el numeral 36 de la citada Ley, lo que tienen que hacer de conformidad con lo establecido en la asamblea antes señalada, al ser la legalmente facultada para establecer las cuotas de mantenimiento como lo dispone la fracción VII del artículo 33 de la multicitada Ley. Ahora bien, lo aducido por el excepcionante de que no existe pacto entre él y la actora respecto de las cuotas de mantenimiento del condominio al no haber estado presente en la asamblea del tres de octubre del dos mil diez, es una



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

23

## PODER JUDICIAL

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

cuestión que no lo releva del pago de las mismas, porque al adquirir su casa en el condominio con posterioridad a su constitución, lógicamente tiene que acatar las determinaciones que emita la asamblea del condominio, que es el Órgano Supremo del Conjunto Urbano como lo establece el artículo 34 del Reglamento del Condominio, al ser decisiones que se tomaron con antelación a la adquirió de la vivienda que se hizo por la mayoría de los condóminos, que le son obligatorias de conformidad con los preceptos legales antes invocados y que se le demandan en este juicio por conducto de la persona moral designada como Administradora.

La segunda parte de este argumento defensivo, radica en que para que la asamblea tuviera quorum suficiente se requiere el total de los condóminos y para cualquier toma de decisión, es necesario que se reúna la totalidad de ellos, y de la simple lectura de dicha asamblea, se establece claramente que solo firmaron tres de ellos la supuesta asamblea, quienes tampoco acreditaron ser miembros de dicho condominio, consecuentemente al ser inexistente y nula dicha asamblea la actora también carece de acción y derecho para demandarle dichas prestaciones, ya que la supuesta asamblea con la que pretende acreditar su personalidad es nula de pleno derecho, pues como se ha expuesto no reúne los requisitos establecidos por el artículo 34 del reglamento del condominio \*\*\*\*\*.

Antes de entrar al análisis de lo anterior, es importante señalar que le corresponde al demandado la carga de la prueba de demostrar tal argumento defensivo, de conformidad con el **artículo 386** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, que literalmente dice:

*"ARTICULO 386.- Carga de la prueba. 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 que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse."*

Con base en ese dispositivo legal, el demandado tiene que demostrar los hechos en los que sustenta este argumento defensivo, que *en síntesis es: \* En la asamblea del tres de octubre del dos mil diez, tenían que haber estado presentes la totalidad de los condóminos para cualquier decisión, invocando para ello el artículo 34 del Reglamento del Condominio. \* Que solo firmaron tres condóminos la asamblea del tres de octubre del dos mil diez, quienes no acreditaron ser condóminos, poseedores o propietarios."*

En relación al primer punto, esta autoridad analizara el mismo conforme a lo expuesto por el excepcionante, al imperar en este procedimiento el principio de **estricto derecho**, previsto en el numeral 1 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, el cual se estima que es **improcedente** para oponerse a la acción ejercitada, porque de lectura del artículo 34 del Reglamento del Condominio "\*\*\*\*\*", que literalmente dispone:

*"ARTÍCULO 34.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del conjunto urbano y se constituye con la reunión de la totalidad de los condóminos, la representación del acreedor hipotecario y la compañía constructora \*\*\*\*\* s.a. de c.v. en tanto tenga la propiedad de una o más viviendas o departamentos."*

Claramente se observa que este dispositivo legal **solo** establece como se **constituye** la asamblea de condóminos, pero **no** que sea necesario que se reúnan la totalidad de los condóminos para la toma de decisiones, en razón de que para que allá **quorum** para ello tiene que atenderse a los diversos numerales **46** al **48** del Reglamento del condominio "\*\*\*\*\*", respecto de los cuales el excepcionante no expuso ningún argumento para ser analizado por esta autoridad.

En lo tocante al segundo punto, de que solo firmaron tres condóminos la asamblea del tres de octubre del dos mil diez, quienes no acreditaron ser condóminos, poseedores o propietarios. Al respecto, tiene que decirse que tal argumento defensivo se me demeritado con la copia certificada de la escritura 68,852 (sesenta y ocho mil ochocientos cincuenta y dos), pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Aspirante a Notario Público, en funciones de fedatario sustituto de la Notaria Pública número cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, que conserva el criterio valorativo que le fue asignado en esta resolución, a la que se adjunta como anexo el registro de asistencia, en la que de su lectura se advierte que estuvieron presentes condóminos de las casas 1,2,4,5,7,9, 10,11,12 y 14 de la Privada \*\*\*\*\* del Desarrollo "\*\*\*\*\*", y la asamblea solo es firmada los representantes de la misma, que son el Representante de \*\*\*\*\* S.A., la Administración, Presidente del Comité de Vigilancia, Tesorero, Secretario, Presidente de la Asamblea, Secretario de la Asamblea y escrutador de la Asamblea, como lo exige el artículo 43 del Reglamento del Desarrollo "\*\*\*\*\*" que también se acompaña a la copia certificada de la escritura antes indicada como anexo, lo que pone de relieve que a la misma asistieron los condóminos que se listan en el registro de asistencia, sin que se óbice para su validez que no sea firmada por la totalidad de ellos, toda vez que el dispositivo legal antes indicado (43) solo exige para su eficacia para que sea firmada el acta por el secretario y presidentes de debates así como por el comité de vigilancia. Por otra parte, en lo referente a que los asistentes a la asamblea en comento no acreditaron ser condóminos, poseedores o propietarios,





EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

25

## PODER JUDICIAL

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

este argumento defensivo es inoperante para oponerse a esta excepción, en primer lugar porque el artículo 38 del Reglamento del Desarrollo "\*\*\*\*\*", autoriza a que los condóminos puedan hacerse representar por un familiar que viva en la unidad que sea mayor de edad; en segundo lugar, debido a que el excepcionante no acredita que los asistentes carezcan de la calidad de condóminos, poseedores o propietarios, que era una carga que le tocaba asumir de conformidad con el artículo 386 de la Ley Adjetiva de la Materia, para demeritar la asamblea del tres de octubre del dos mil diez, al no existir precepto legal alguno de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos y del Reglamento en comento que lo establezca como requisito para la validez de la asamblea, lo que se estima así, dado que para acreditar lo anterior ofreció la confesional y declaración de parte a cargo de la actora \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal, que tienen valor probatorio de conformidad con el ordinal 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al haber sido desahogadas con todas las formalidades previstas en esa Normatividad, pero adolecen de eficacia para acreditar que los asistentes a la asamblea del tres de octubre del dos mil diez, no eran condóminos, propietarios o poseedores, al no haber posición o pregunta en la que se acepte tal cuestión; de igual modo, oferto la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que carecen de eficacia probatoria de conformidad con el artículo 490 del Ordenamiento Legal antes invocado para demostrar que los asistentes a la multicitada asamblea, no eran condóminos, propietarios o poseedores, al no haber respuesta alguna en ese sentido en las preguntas que se les formularon; de igual modo, ofreció documentales públicas (*carpeta de Investigación y certificado de Invalidez*), instrumental de actuaciones, presuncional en su doble aspecto legal y humana, que tienen valor probatorio de conformidad con el artículo 490 de la Ley de la Materia en vigor, pero que son ineficaces para acreditar el punto que nos ocupa, en virtud que de las probanzas en mención no se advierte dato, indicio o presunción alguna de que los asistentes a la asamblea que se tilda de ilegal no sean condóminos, propietarios o poseedores.

En lo referente a la excepción que denomina **OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, la misma se declara **IMPROCEDENTE**, en virtud de que de su lectura se advierte que se opone con base en el mismo argumento defensivo que opuso en la excepción anterior, es decir, que la Asamblea de condóminos no reunió los requisitos que establecen los artículos 10, 29, 34 y 38 del Reglamento del Condominio "\*\*\*\*\*", y 1083 del Código Civil de la Entidad, al no reunirse la totalidad de los condóminos o propietarios de la privada denominada \*\*\*\*\* del Conjunto Habitacional \*\*\*\*\* tal como lo establece el artículo 34 ya invocado; sin embargo, lo anterior fue declarado desacertado para oponerse a esta excepción por los motivos antes

indicados, que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos por economía procesal, para evitar repeticiones innecesarias.

No pasa inadvertido, que el excepcionante en esta excepción y en la analizada con antelación aduce que la persona moral actora le ha impedido entrar a su casa privándolo de sus bienes, propiedades y derechos sin ninguna razón, violando los artículos 10, 29, 34 y 38 del Reglamento del Condominio, en relación con los diversos ordinales 28 y 32 del Código Sustantivo de la Materia y Fuero (sic); asimismo, que se le ha amenazado para pagar un adeudo inexistente e impedirle mediante la violencia física y mental ingresar a su domicilio. No obstante, las imprecisiones de tales afirmaciones no permiten entrar a su análisis en conjunción con las pruebas rendidas como lo indica el numeral 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al haber omitido especificar circunstancias de **tiempo, modo y lugar** de esos hechos que relata, en razón de que para que este Órgano Jurisdiccional estuviera en condiciones de confrontar las pruebas rendidas por el excepcionante, tenía que haber narrado sucintamente con claridad y precisión sus hechos, como lo exige la fracción V del ordinal 350 de la Codificación en mención, pero al no haberlo realizado así tiene como resultado que su ambigüedad no permita entrar al estudio de los elementos de prueba que aporto ante la ambigüedad de los hechos, para llegar a la convicción de tenerlos o no por acreditados.

En cuanto a la excepción que denomina **EXCEPCIÓN DE PAGO, la misma resulta ser improcedente**, la que hace valer al tenor de los argumentos defensivos que en síntesis son los siguientes:

*1.- Que el excepcionante no realizó ningún pacto con la actora, ya que no habitaba dicho condominio, porque no había adquirido el inmueble respecto de la cual se le reclaman las cuotas de mantenimiento.*

*2.- Que la Asamblea del tres de octubre del dos mil veinte es nula de pleno derecho, tal como lo contempla el artículo 36 del Código Civil del Estado de Morelos, ya que no contiene su voluntad de manera expresa o tácita; además, que el excepcionante jamás plasmó su voluntad en la contratación de la actora al no haber estado presente en la citada asamblea.*

En relación con el primer argumento defensivo marcado con el número 1, se declara **improcedente**, al tenor de los razonamientos que hizo este Órgano Jurisdiccional al analizar la excepción Sine Actione Agis, que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos por economía procesal y para evitar repeticiones innecesarias, al ser idéntico su contenido al que hizo valer en la citada excepción.

En lo relativo al segundo argumento defensivo, el mismo también resulta **improcedente**, porque el excepcionante la hace valer bajo el argumento de que no expuso su voluntad expresa o tácita en la Asamblea del tres de octubre del dos mil



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

27

## PODER JUDICIAL

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

diez y en la contratación de la moral demandante; sin embargo, lo anterior es inoperante para oponerse a la acción ejercitada, porque en el supuesto de haber adquirido con anterioridad la casa habitación de la que se le reclaman las cuotas de mantenimiento a la celebración de la asamblea del tres de octubre del dos mil diez, tiene la calidad de **causahabiente**, que por definición es *aquella persona física o jurídica que se ha sucedido o sustituido a otra, el causante, por cualquier título jurídico en sus derechos y obligaciones*, lo que lógicamente lo obliga a acatar las decisiones tomadas por la Asamblea del tres de octubre del dos mil diez, al haber adquirido una casa en condominio identificada como **casa número \*\*\*\*\***, **de la Privada \*\*\*\*\***, **del Conjunto Habitacional \*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\***, **Poblado de \*\*\*\*\***, **Municipio de \*\*\*\*\***,”.

En cuanto a la excepción de su escrito de contestación de demanda que denomina como **EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DEL SUPUESTO ADEUDO**, pues refiere que el adeudo se origina del año dos mil trece al dos mil dieciséis y han transcurrido más de siete años; así también, las generadas del año dos mil diecisiete al dos mil diecinueve.

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 que se generan de manera periódica.

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 opera la prescripción ya que el adeudo se originó del año dos mil trece al dos mil dieciséis y que han transcurrido más de siete años, y de igual forma de las cuotas del año dos mil diecisiete al dos mil diecinueve; sin embargo, tales manifestaciones son ambiguas pues no precisa 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 2013 y 2016 así como del 2017 al 2019, dado que en el



## PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

29

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 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 concerniente a la objeción de las pruebas que realiza, tiene que seguir la misma suerte de las excepciones y defensas antes analizadas, es decir, que es improcedente, en razón que se hacen valer bajo los mismos argumentos, en el sentido de que la asamblea de tres de octubre del dos mil diez, solo firman algunos de los condóminos, pero sin que hayan acreditado ser miembros o copropietarios del condominio, los cuales fueron desestimados en los párrafos anteriores, por los razonamientos lógico- jurídicos antes expuestos, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos por economía procesal para evitar repeticiones innecesarias.

En consecuencia, se declaran **improcedentes** las defensas y excepciones opuestas por el demandado, por los argumentos lógico jurídicos expuestos en este considerando.

**V.-Una vez que fueron analizadas las defensas y excepciones opuestas por el demandado en lo principal y actor en la reconvencción \*\*\*\*\***, es procedente entrar al **ESTUDIO DE LA ACCIÓN EJERCIDA** por la parte **la parte actora en lo principal y demandada reconvenccionista, \*\*\*\*\***, correspondiente al reclamo de cuotas de mantenimiento relativas de **octubre de 2013 al mes de octubre del dos mil dieciséis, así como las cuotas del mes de enero del 2017 al mes de noviembre del 2019, y las que se signa venciendo hasta la total terminación de este juicio.**

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



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

31

## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\* **de cuatro de septiembre de dos mil dieciocho**, volumen cuatrocientos cuarenta y seis pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ EDUARDO MENENDEZ SERRANO, Notario público número siete de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, quien demanda en la Vía Ordinaria Civil, a \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

"...1.- El pago de la cantidad de \$ \*\*\*\*\* a razón de \$ \*\*\*\*\* mensuales por concepto de saldo deudor y que corresponde a 72 meses que se adeudan por la CUOTA DE MANTENIMIENTO para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes del conjunto en general denominado Fraccionamiento \*\*\*\*\* , así como, de las instalaciones servicios de la áreas privadas de la Privada \*\*\*\*\* y que corresponden a las cuotas no pagadas por los meses de octubre del año 2013 al mes de octubre del año 2016, así como a las cuotas del mes de enero del año 2017 al mes de noviembre de 2019 y las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio, que equivalen a cantidad de \$ \*\*\*\*\*; así como a el pago de cantidad de \$ \*\*\*\*\* correspondientes a 72 meses razón de \$ \*\*\*\*\* mensuales por intereses moratorios del 10 % sobre cada mes en que ha incurrido en mora el ahora demandado, hasta la total terminación del presente asunto.

3.- (sic) Del pago de gastos y costas que se generen por el presente procedimiento."

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.

Entonces, para acreditar sus pretensiones la actora ofreció diversos medios probatorios, entre los que se encuentran la **DOCUMENTAL PUBLICA** exhibida en su escrito inicial de demanda, consistente en copia certificada de la escritura pública sesenta y ocho mil ochocientos cincuenta y dos, volumen dos mil seiscientos veintidós, de fecha diez de noviembre de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado GERARDO CORTINA MARISCAL, Aspirante a Notario Público, en funciones de Fedatario Sustituto de la Notaria número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Documental pública que cuenta **con pleno valor y eficacia probatoria** en términos de lo establecido por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, siendo útil para acreditar que a la persona moral demandante \*\*\*\*\* , se le encomendó por parte de la Asamblea de la privada \*\*\*\*\* del Conjunto Habitacional \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*", en fecha tres de octubre del dos mil diez, la **Administración** de dicha Unidad Habitacional constituida bajo la forma de condominio.

A lo anterior, es de señalar que de dicha escritura, puede advertirse que por lo que se refiere a la determinación de la cuota de mantenimiento, la administración presenta ante la asamblea la cuota que se calculó conforme a los metros cuadrados de áreas comunes, instalaciones y servicios necesarios para la privada "\*\*\*\*\*"; asimismo, se consideraron para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes del Conjunto en general, por lo que la cuota mensual por casa es de \$\*\*\*\*\* , y

toda vez que todos los condóminos tienen un área privativa similar, se establece que todos y cada uno de los condóminos pagarán la misma cuota, con el objeto de garantizar el fondo de gastos comunes o de reserva al inicio de la administración, se aportará una cantidad igual por todos y cada uno de los condóminos, este fondo podrá ser determinado y renovado cada vez que lo determine la asamblea. Por otro lado, la asamblea acuerda que los pagos de dichas cuotas se realizarán en los primeros diez días naturales de cada mes, debiendo pagar todos los condóminos su cuota a partir del mes de cada entrega del año dos mil diez.

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 reconvenición, 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.





EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

## PODER JUDICIAL

33

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

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 en lo principal y demandada reconvencionista**, persona moral denominada **\*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderada Legal Licenciada **\*\*\*\*\***, para acreditar su acción ofreció como elementos probatorios los siguientes:

La **CONFESIONAL** a cargo de **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista \*\*\*\*\***, la cual fue debidamente desahogada el **diecisiete de junio de dos mil veintiuno**, de la que se puede advertir que se **limitó a negar** los hechos contenidos en las posiciones formuladas a su cargo, contestando **únicamente de manera afirmativa** la marcada bajo el números **dos**, quien refirió lo siguiente:

"... 2.- QUE USTED ES PROPIETARIO DE LA CASA NÚMERO 6 DE LA PRIVADA \*\*\*\*\* DEL CONJUNTO HABITACIONAL DE \*\*\*\*\* UBICADO EN EL POBLADO DE \*\*\*\*\* EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\*.  
RESPUESTA.- Sí; (...)

Prueba a la cual se le concede **pleno valor y eficacia probatoria**, en razón de haber sido desahogada en términos de ley, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **402, 414, 415, 490 y 491** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos, y con la cual se acredita como lo expreso incluso en la contestación de la demanda que **el demandado en lo principal y actor reconvencionista \*\*\*\*\***, es propietario del inmueble ubicado en la casa número **\*\*\*\*\*** de la privada **\*\*\*\*\***, del conjunto habitacional de **\*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*"** poblado de **\*\*\*\*\***, Municipio de **\*\*\*\*\***, C.P. **\*\*\*\*\***.

Por consiguiente, al adquirir éste una casa al interior del condominio se obligó al pago de las cuotas de mantenimiento cuyo adeudo se demanda en el presente juicio, teniendo por ende que pagar el monto que se determinó en la Asamblea del tres de Octubre del dos mil diez, al serle obligatoria aun en el supuesto de que haya adquirido

la unidad condóminal con posterioridad a la citada Asamblea, al adquirir la calidad de causahabiente de su causante con la compraventa que celebro con su causante, con lo que lo sustituye en sus derechos y obligaciones.

La misma suerte corre la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista \*\*\*\*\***, la cual fue desahogada en la Audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el **diecisiete de junio de dos mil veintiuno**, a quien le fueron formuladas **seis preguntas** que fueron calificadas de legales, advirtiéndose que éste negó los hechos contenidos en las preguntas formuladas a su cargo.

Probanza a la que se le otorga **pleno valor probatorio**, en razón de que la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** fue desahogada en términos de ley, así como ello en términos de lo previsto por los artículos **402, 432, 434 y 490** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos, pero que en nada contribuye a acreditar la acción ejercitada al haber contestado negativamente las preguntas formuladas.

Lo anterior se encuentra robustecido con la prueba **TESTIMONIAL** ofrecida por la parte actora **\*\*\*\*\***, a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, a quienes se les formuló interrogatorio previamente calificado de legal constante de diez preguntas, siendo las siguientes:

1. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE QUIENES SON LAS PARTES DE ESTE JUICIO
2. QUE DIGA LA TESTIGO QUIENES SON LAS PARTES.
3. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE EL DOMICILIO DEL SR. \*\*\*\*\*.
4. QUE DIGA LA TESTIGO SI EL SR. \*\*\*\*\* TIENE ALGÚN ADEUDO CON \*\*\*\*\*
5. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE LOS MESES QUE CORRESPONDE EL ADEUDO, EN CASO DE EXISTIR.
6. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE QUE EL SR. \*\*\*\*\* REALIZO A GRUPO DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIO, S.A. (sic) ALGÚN PAGO POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD.
- 6 BIS. QUE NOS DIGA LA TESTIGO SI SABE EN QUE CALIDAD SE OSTENTA EL SR \*\*\*\*\* RESPECTO DE LA CASA NÚMERO 6 DE LA CERRADA DE \*\*\*\*\* EN EL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\*.
7. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE DE QUE FECHAS SON LOS PAGOS REALIZADOS POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO POR PARTE DEL SR. \*\*\*\*\*.
8. QUE NOS DIGA LA TESTIGO SI LE REQUIRIÓ AL SR. \*\*\*\*\* EL PAGO DE MANTENIMIENTO POR LOS MESES VENCIDOS.
9. QUE NOS DIGA LA TESTIGO DONDE REQUIRIÓ DEL PAGO DE MANTENIMIENTO AL SR. \*\*\*\*\*.
10. QUE NOS DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR \*\*\*\*\* UTILIZA LAS ÁREAS COMUNES Y PRIVATIVAS.

Respondiendo la ateste **\*\*\*\*\***, en los siguientes términos:

**A LA UNO CONTESTÓ:** *Si*; **A LA DOS CONTESTÓ:** *Empresa de \*\*\*\*\* y el Sr. \*\*\*\*\*.* **A LA TRES CONTESTÓ:** *Si, es en Privada \*\*\*\*\* Casa Número \*\*\*\*\* Conjunto Habitacional de \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* Morelos;* **A LA CUATRO CONTESTÓ:** *Si, si tiene un adeudo;* **A LA CINCO CONTESTÓ:**



## PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

35

*Si, son noventa meses, de octubre del dos mil trece, a octubre de dos mil dieciséis, y de enero del dos mil diecisiete a mayo del dos mil veintiuno; **A LA SEIS CONTESTÓ:** Si, si realizo algunos pagos, unos fueron con transferencia, otros con tarjeta de débito en la oficina, y otros en efectivo y se le expidieron recibos por ello; **A LA SEIS BIS CONTESTO:** Si, en la calidad de propietario; **A LA SIETE CONTESTO:** Si, corresponden a marzo y mayo del dos mil doce, julio y septiembre del dos mil trece, y noviembre y diciembre del dos mil dieciséis; **A LA OCHO CONTESTÓ:** Si, en varias ocasiones; **A LA NUEVE CONTESTÓ:** Algunas veces en su propiedad; otras en su estacionamiento, o en la alberca, siempre estaba solo cuando se le requería el pago; **A LA DIEZ CONTESTÓ:** Si las utiliza, estacionamiento, alberca, palapa.*

En tanto que, el ateste \*\*\*\*\*, contestó de la siguiente manera:

**A LA UNO CONTESTÓ:** Sí; **A LA DOS CONTESTÓ:** El Sr. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; **A LA TRES CONTESTÓ:** Sí; Fraccionamiento \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*; Privada \*\*\*\*\* Casa \*\*\*\*\*; **A LA CUATRO CONTESTÓ:** Sí, si tiene; **A LA CINCO CONTESTÓ:** Del dos mil trece a mayo de dos mil veintiuno; **A LA SEIS CONTESTÓ:** Si, si sé que realizó algunos pagos; **A LA SEIS BIS CONTESTÓ:** Es propietario; **A LA SIETE CONTESTÓ:** La verdad es que desconozco las fechas; **A LA OCHO CONTESTÓ:** Si, le requerí; **A LA NUEVE CONTESTÓ:** En su casa, de su propiedad; **A LA DIEZ CONTESTÓ:** Claro que sí, me consta que si las usa, por eso su molestia cuando le decimos que no puede usarlas por su adeudo.

Prueba **TESTIMONIAL**, a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos **471, 472 y 490** del Código Procesal Civil con la vigencia aplicable al presente asunto, en razón de que la misma fue desahogada en términos de ley, y de la que se desprende que los atestes declaran de manera uniforme en lo que interesa, acreditándose así de esta forma que el ahora demandado y actor reconventionista \*\*\*\*\* es el propietario del inmueble ubicado en Privada \*\*\*\*\* Casa Número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* Municipio de \*\*\*\*\* , Código postal \*\*\*\*\* , así como el hecho de que el demandado ha realizado pagos por concepto de cuotas de mantenimiento, en favor de \*\*\*\*\*

Así también la actora, ofreció y desahogo las **DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en: estados de cuenta emitidos por la Institución Bancaria BBVA Bancomer, cuatro recibos de pago realizados por la parte demandada a favor de \*\*\*\*\* , estado de cuenta a color respecto del demandado con clave \*\*\*\*\* , un ticket de pago y dos impresiones de fotografías a color, documentales a las que se les concede valor probatorio indiciario, de conformidad con el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al haber sido exhibidas en copia simple, con las que indiciariamente se demuestra los pagos hechos respecto de la casa número seis de la privada \*\*\*\*\* , diversos a los que se reclaman en este juicio, los meses adeudados por el demandado, por cuotas de mantenimiento a partir de octubre del dos mil trece, y dos vehículos estacionados.

De igual manera, se encuentra agregado **EL INFORME DE AUTORIDAD** rendido por MAYELLI ARACELI BECERRIL ANDRÉS, Encargada del Departamento de Inspección y Verificación del Gobierno del Estado de México, quien mediante oficio número \*\*\*\*\*, de **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, (foja 234)**, quien informo que los propietarios de los vehículos con placas de circulación \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, es \*\*\*\*\*, **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista** y \*\*\*\*\*, respectivamente, por lo que con la misma se tiene por debidamente acreditado que el demandado es propietario de uno de los vehículos, sin que puedan concatenarse con las copias a color de los vehículos que exhibió, al no observarse en las mismas las placas, informe de autoridad al que se le concede pleno valor y eficacia probatoria ello en términos de lo dispuesto por los artículos **428, 429, 490 y 491** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos.

Entonces, las pruebas destacadas por su corroboración entre sí y el valor probatorio ya conferido, producen eficacia para fundar 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 de conformidad con el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, la acción interpuesta en contra de **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista** \*\*\*\*\*, toda vez que con el cumulo de pruebas debidamente analizadas y valoradas individualmente, con las cuales en su conjunto queda debidamente acreditado que **la parte actora en lo principal y demandada reconvencionista**, la persona moral denominada \*\*\*\*\* tiene derecho a reclamar de la parte demandada las prestaciones consistente en el pago de cuotas vencidas a **partir del mes octubre de dos mil trece a octubre de dos mil dieciséis y de enero dos mil diecisiete al mes de noviembre de dos mil diecinueve**, que fueron descritas en el escrito inicial de demanda, y por su parte el **demandado** \*\*\*\*\*, tiene la obligación de cumplir con el pago de cuotas de mantenimiento vencidas a partir del mes de **partir del mes octubre de dos mil trece a octubre de dos mil dieciséis y de enero dos mil diecisiete al mes de noviembre de dos mil diecinueve**, de conformidad con el **artículo 39** de la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, y al **no haber demostrado** haber pagado las mismas, que era una carga probatoria que le tocaba asumir de conformidad con lo previsto en los artículos 386 del



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

## PODER JUDICIAL

37

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

Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos y **1325** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, este último que literalmente *dispone*: "**ARTICULO 1325.- CARGA DE LA PRUEBA DEL PAGO. La carga de la prueba del pago incumbe al que pretende haberlo hecho. También corre a su cargo la del error con que lo realizó, a menos que el demandado negare haber recibido la cosa que se le reclama.**"

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 justificar el pago de las prestaciones que reclama la parte actora en lo que corresponde a las cuotas de mantenimiento **del mes octubre de dos mil trece a octubre de dos mil dieciséis y de enero dos mil diecisiete al mes de noviembre de dos mil diecinueve.**

Por otra parte, con el objeto de no incurrir en desatención del material probatorio existente en autos, debe decirse que en nada abona a la acreditación de los hechos controvertidos que expuso **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista \*\*\*\*\***, al ofertar la prueba confesional a cargo de **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal de la parte actora **\*\*\*\*\***, la cual se desahogó el **diecisiete de junio de dos mil veintiuno, en las que fueron calificadas de legales once posiciones**, de las cuales la absolvente dio contestación a todas de forma negativa con excepción de la marcada con el número 1, misma que dice:

"... 1.- Su representada sabe que \*\*\*\*\* adquirió el inmueble ubicado en **privada \*\*\*\*\* casa \*\*\*\*\* Conjunto Habitacional \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, código postal \*\*\*\*\* poblado de \*\*\*\*\* municipio de \*\*\*\*\* estado de \*\*\*\*\* con posterioridad a la **asamblea de 3 de octubre del 2012**"

A la que respondió: "Si".

Medio de prueba al que se le concede **pleno valor**, en razón de haber sido desahogada en términos de ley, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **402, 414, 415 y 490** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos, sin embargo **no es eficaz**, para desvirtuar el reclamo que realiza la parte actora en lo principal y demandada reconvencionista, la persona moral denominada **\*\*\*\*\***, **pues si bien el demandado arguye** que él adquirió la casa ubicada en Privada \*\*\*\*\* Casa Número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* Municipio de \*\*\*\*\* Código postal \*\*\*\*\* con fecha posterior al tres de octubre de dos mil diez, fecha en que se llevó a cabo la Asamblea General de Condóminos, pero también cierto es que dicha situación no impide que el

ahora demandado este obligado a cubrir con el pago de cuotas de mantenimiento relativas al conjunto habitacional \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*", porque como se dijo con anterioridad al adquirir un bien inmueble al interior del condominio con posterioridad a dicha asamblea tiene la calidad de **causahabiente** de su causante, asumiendo por ende sus derechos y obligaciones, lo que lo constriñe a acatar las decisiones tomadas en la citada asamblea, que es el Órgano Supremo del Conjunto Urbano en mención de conformidad con el artículo 34 de su Reglamento.

En lo tocante a la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** ofertada por la parte demandada y actor reconvencionista \*\*\*\*\* , a cargo de la Apoderada Legal de la parte actora \*\*\*\*\* , a la misma se le concede **pleno valor**, en razón de haber sido desahogada en términos de ley, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos **402, 414, 415 y 490** de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos, sin embargo **no es eficaz**, para desvirtuar el reclamo que realiza la parte actora en lo principal y demandada reconvencionista, la persona moral denominada \*\*\*\*\* , debido a que de ninguna manera con dicho medio de prueba se corroboran los hechos que refiere el demandado en lo principal y actor reconvencionista en su escrito de contestación de demanda.

Por lo que respecta a la prueba **PERICIAL EN MATERIA DE PSICOLOGÍA**, en el expediente en que se actúa, corre agregado el dictamen en materia de psicología emitido por la Psicóloga \*\*\*\*\* , perito designado por la parte actora en lo principal y demandada reconvencionista, de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, en el que se concluyó que **NO EXISTE DAÑO MORAL**.

De igual forma, corre agregado el dictamen en materia de Psicología emitido por el Licenciado en Psicología \*\*\*\*\* , perito designado por este juzgado, quien a su vez concluyó que:

*"De acuerdo a los estudios psicológicos como a las mismas entrevistas practicadas al C. \*\*\*\*\* , sobre las consideraciones de haber sufrido y/o afectado en sus emociones para haberle causado un Daño Moral, se considera que si tiene la afectación en virtud de las formas de haberle solicitado los pagos y requerimientos mismos a los que se le incumben y en el solicitud de los cobros, predisponiendo tina reacción de agresividad y malos tratos en su persona, haciéndolo en forma repetida y constante por parte de las terceras persona a las que el señor refiere, como los encargados de la vigilancia y personal del mantenimiento de la unidad habitacional, la misma personalidad del señor de ser una persona muy sensible a éste tipo de hechos y de reacciones agresivas es propenso a ser víctima de estas circunstancias."*

Dictámenes a los que se les concede valor probatorio por haberse desahogado en términos de ley de conformidad con lo dispuesto por los artículos 458, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil en el Estado de Morelos.



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

39

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

Por otro lado debe resaltarse el hecho de que si bien es cierto que el dictamen en materia de psicología rendido por el Licenciado en Psicología \*\*\*\*\*, perito designado por este Juzgado determinó en sus conclusiones que el ahora demandado y actor reconvencionista \*\*\*\*\*, si presenta un DAÑO MORAL, sin embargo y no obstante que el dictamen fue emitido por un perito experto en la materia y con amplios conocimientos, esta autoridad en ejercicio de razonabilidad, que involucra la valoración de una prueba pericial según su prudente estimación, considera que dicho dictamen en materia de psicología **no es suficiente** para acreditar las pretensiones que reclama el demandado en lo principal y actor reconvencionista, por no existir otros medios de prueba con los cuales se robustezca dicha pericial; a lo que se adiciona, que como se dijo en considerandos anteriores el demandado y actor reconvencionista en mención fue omiso en establecer circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos de los que aduce sucedieron los hechos que le originaron el daño moral, lo que ocasiona que los elementos de prueba que aporó no puedan ser confrontados en relación con sus hechos ante su ambigüedad, para llegar a una convicción, como lo establece el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor.

Siendo aplicable al presente asunto la jurisprudencia que en seguida se cita:

*"Suprema Corte de Justicia de la Nación*

*Registro digital: 2009661*

*Instancia: Segunda Sala*

*Décima Época*

*Materias(s): Constitucional, Administrativa, Común*

*Tesis: 2a./J. 97/2015 (10a.)*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 21, Agosto de 2015, Tomo I , página 815*

*Tipo: Jurisprudencia*

**PRUEBA PERICIAL. SU VALORACIÓN EN EL JUICIO DE AMPARO.**

*El artículo 151, párrafo último, de la Ley de Amparo vigente hasta el 2 de abril de 2013, establece que la prueba pericial será calificada por el Juez según prudente estimación, lo que significa que, para su valoración, no está sujeto a un método legal o tasado, sino que es libre, lo que no implica que la que lleve a cabo esté exenta de una exposición razonada que desarrolle las conclusiones a las que arribe, porque ese ejercicio de razonabilidad, que involucra la valoración de una prueba pericial según su prudente estimación, también exige el respeto al principio de legalidad que obliga, en el ejercicio jurisdiccional, a motivar las conclusiones que expliquen por qué el dictamen pericial provoca convicción para el dictado de la sentencia, por lo que sólo llevando a cabo el ejercicio que se indica podrá calificarse como debidamente valorada una prueba pericial en el juicio de amparo."*

En cuanto a la documental publica consistente en copias certificadas de la carpeta de investigación \*\*\*\*\*, iniciada por el delito de despojo y otro, presentada ante la Fiscalía General del Estado de Morelos, por el ahora demandado \*\*\*\*\*, a la cual se le otorga **valor probatorio** en términos de lo previsto por los artículos **437** fracción **I**, **490** y **491** de la Ley adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de

sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, medio de prueba que si bien es cierto contiene actuaciones relativas a la carpeta de investigación por la probable comisión del delito de despojo y amenazas, pero también cierto es que dicha documental pública no es eficaz para acreditar los hechos que pretende hacer valer el demandado en lo principal y actor reconvencionista, ya que de dicho medio de prueba no se advierte que el demandado \*\*\*\*\* presente un DAÑO MORAL.

De igual manera el demandado ofreció como pruebas de su parte para acreditar las excepciones en estudio **LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, consistente en todas y cada una de las actuaciones procesales que obran en autos, que tienen valor probatorio de conformidad con el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor; de las mismas no se desprenden indicios y presunciones de carácter legal que benefician los intereses de la parte demandada y actora reconvencionista, respecto del daño moral que aduce.

Una vez analizadas todas y cada una de las pruebas citadas con antelación, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, de acuerdo al sistema de la sana crítica, administrando y entrelazando unas con otras, es dable otorgarles pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 450 fracción I, 490, 491 y 493** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, aunado al hecho de que la parte actora en lo principal y demandada reconvencionista, persona moral denominada \*\*\*\*\* , acredito la acción interpuesta por su parte en contra de **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista \*\*\*\*\***, en razón de lo anterior resulta procedente condenar al demandado \*\*\*\*\* , al pago por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas **a partir del mes octubre de dos mil trece a octubre de dos mil dieciséis y de enero dos mil diecisiete al mes de noviembre de dos mil diecinueve**, que corresponde a **70 mensualidades**, respecto del inmueble ubicado en **Privada \*\*\*\*\* Casa Número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* Municipio de \*\*\*\*\* , Código postal \*\*\*\*\***.

En consecuencia, se condena al demandado \*\*\*\*\* , a pagar a \*\*\*\*\* , o a quien sus derechos represente la cantidad de **\$\*\*\*\*\***, por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del **mes octubre de dos mil trece a octubre de dos mil dieciséis y de enero dos mil diecisiete al mes de noviembre de dos mil diecinueve, y las que sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio**, respecto del inmueble ubicado en Privada





EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

41

## PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\* Casa Número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* en  
\*\*\*\*\* Municipio de \*\*\*\*\* , Código postal \*\*\*\*\*.

En cuanto hace a la segunda parte de la prestación a estudio, tomando en consideración que en la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Licenciado GERARDO CORTINA MARISCAL, Aspirante a Notario Público número cinco de la Primera Demarcación en el Estado de Morelos, se pactó lo siguiente:

"La asamblea acuerda que se impondrá una penalización del 10% por ciento mensual, para todos aquellos que no cumplan con su pago en el pazo que para ellos se ha establecido".

En corolario, este resolutor natural oficiosamente procede a analizar la **penalización** pactada y en su caso regular la 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 concomitancia con el criterio orientador visible en la tesis con número de registro 2013116, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Constitucional, Civil, Tesis: XXVII.2o.3 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo IV, página 2413, Tipo: Aislada.

**"PENA CONVENCIONAL CIVIL. LE SON APLICABLES LAS MISMAS REGLAS QUE OPERAN PARA LOS INTERESES MORATORIOS EN MATERIA MERCANTIL, CUANDO ÉSTOS SON USURARIOS.**

*La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sentado criterio en el sentido de que toda autoridad jurisdiccional, en aras de salvaguardar los derechos humanos y evitar la explotación del hombre por el hombre, tiene obligación de emprender*

*un estudio oficioso de los intereses pactados en materia mercantil, cuando advierta que son usurarios, con el objeto de ponderar prudencialmente su monto; sin embargo, la usura, entendida como la obtención en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro de un interés excesivo, no es un concepto exclusivo de la materia mercantil ni excluyente de la civil stricto sensu. **Las figuras de interés moratorio mercantil y pena convencional civil guardan similitud entre sí, pues ambas derivan de un acuerdo convencional y tienen por objeto sancionar al deudor por el incumplimiento absoluto en la obligación a su cargo o por no haber cumplido en los términos pactados, es por ello que se consideran formas alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan por un mismo supuesto.** En esas condiciones, ante dos instituciones jurídicas semejantes y respecto de una, la citada Primera Sala ha definido las medidas necesarias para inhibir la condición usuraria existente, es inconcuso que, para la otra, **debe observarse la misma regla, partiendo del principio general de derecho de que donde hay la misma razón, obedece la misma disposición** y, en consecuencia, por identidad jurídica sustancial aplicar a la pena convencional civil las reglas que la Sala mencionada de nuestro Máximo Tribunal ha emitido para el tema de los intereses moratorios en materia mercantil, cuando son usurarios.*

*SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO. Amparo directo 198/2016. María Félix Martínez Montiel. 23 de junio de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Adán Gilberto Villarreal Castro. Secretaria: Alicia Ramírez Ricárdez.*

*Nota: Por ejecutoria del 7 de febrero de 2018, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 74/2017 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.*

*Esta tesis se publicó el viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación."*

Por un lado y en aras de salvaguardar los derechos humanos y evitar la explotación del hombre por el hombre, este juzgador tiene la obligación de emprender un estudio oficioso de los intereses pactados en materia mercantil, cuando advierta que son usurarios, con el objeto de ponderar prudencialmente su monto; sin embargo, la usura, entendida como la obtención en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro de un interés excesivo, no es un concepto exclusivo de la materia mercantil ni excluyente de la civil stricto sensu. Las figuras de interés moratorio mercantil y **pena convencional** civil guardan similitud entre sí, pues ambas derivan de un acuerdo convencional y tienen por objeto sancionar al deudor por el incumplimiento absoluto en la obligación a su cargo o por no haber cumplido en los términos pactados, es por ello que se consideran formas alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan por un mismo supuesto.

Por lo que respecta a este tópico, debemos precisar que al resolver la contradicción de tesis 350/2013, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, estableció en lo que interesa, lo siguiente:

I.- El artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito no es inconstitucional en la parte conducente del segundo párrafo, en cuanto regula que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal; pero ello sobre la base de que tal permisión no es de carácter ilimitado, sino que tiene como límite que una parte no



## PODER JUDICIAL

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

obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo **–usura–**; esto último con base en el contenido del artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

II. Que el ejercicio sobre la detección de oficio del carácter usurario –o no– de la tasa de interés en un pagaré, acorde con las circunstancias de un caso concreto, debe apreciarse desde la perspectiva de que, por regla general, las tasas libremente pactadas por las partes no son usurarias.

III. No obstante lo anterior, sólo en los casos en que, de las constancias que ya obran válidamente en autos y acorde con las circunstancias particulares del asunto, sea evidente y notoriamente excesiva <sup>1</sup> la tasa de interés pactada, es cuando el juez puede actuar oficiosamente y desplazar la libertad contractual para reducir prudencialmente la tasa de interés usuraria.

IV. Que de no advertir tales elementos y, por ende, de no existir la convicción en el juzgador respecto de lo notoriamente excesivo de los intereses, o dicho de otro modo, para el caso que resultare ajeno, dudoso, incierto o que no sea notorio el carácter usurario del pacto respectivo, no existiría motivo alguno que justificara dejar de aplicar la tasa convenida por las partes en términos del artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

V. También se señalaron parámetros–guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés, si es que de las constancias de actuaciones se aprecia lo siguiente:

- a) El tipo de relación existente entre las partes.
- b) La calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del Pagaré y si es que la actividad del acreedor se encuentra regulada.
- c) El destino o finalidad del crédito.
- d) El monto del crédito.
- e) El plazo del crédito.
- f) La existencia de garantías para el pago del crédito.
- g) Las tasas de interés de las instituciones bancarias para Operaciones similares a la que se analiza, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia.
- h) La variación del índice inflacionario nacional durante la vida Real del adeudo.
- i) Las condiciones del mercado.

<sup>1</sup> En esa ejecutoria, la propia Corte señaló que con notoriamente excesivo" se refiere a que con la sola apreciación de las constancias de autos que se tienen a la vista se genera convicción en el juzgador sobre lo excesivo y usurario del pagaré, sin necesidad de recabar mayores elementos de prueba; y reiteró que en caso de que con las pruebas y circunstancias que ya obran válidamente en autos no exista convicción en el juzgador sobre lo notorio del carácter usurario del pacto de intereses, debe entonces prevalecer el acuerdo de las partes.

j) Otras cuestiones que generen convicción en el juzgador.

En ese orden de ideas, de la literalidad de la escritura pública antes mencionada, pactaron una penalización o pena convencional a razón del **10% (cinco por ciento) mensual**, lo cual constituye un porcentaje de 120% (ciento veinte 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 de esa pena convencional, 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 octubre de dos mil nueve a octubre de dos mil diez.

**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 (%)	
	Oct-09	Oct-10	Oct-09	Oct-10	Oct-09	Oct-10	Oct-09	Oct-10
<b>Sistema*</b>	11,542,554	12,029,085	175,971	167,683	27.2	26.0	28.4	25.9
BBVA Bancomer	3,309,448	3,538,584	48,764	50,333	26.4	24.7	25.0	22.3
Banamex*	3,007,371	3,319,315	52,954	53,378	26.0	25.1	31.1	28.0
Santander	1,848,539	1,764,772	33,066	25,369	24.3	23.7	25.1	25.4
BanCoppel	401,685	601,561	1,108	1,639	64.1	65.0	67.0	65.0
HSBC	929,200	824,578	15,369	13,806	33.5	28.7	35.8	33.0
Banorte	717,021	656,345	9,768	8,767	31.0	28.3	31.4	31.9
American Express	445,419	384,850	7,795	6,587	26.8	26.8	26.9	27.0
Banco Inbursa	318,013	316,262	1,984	1,909	26.5	25.9	24.0	24.0
Scotiabank	287,159	273,327	2,637	2,659	30.4	36.8	30.8	37.9
Ixe Tarjetas	79,709	115,920	1,286	1,807	23.6	21.7	19.6	19.4
BNP Paribas	10,817	59,296	46	260	59.9	43.4	65.0	62.4
Banco Invex	71,266	49,172	467	318	52.6	52.2	65.8	65.8
Globalcard	43,792	38,103	311	257	46.2	48.6	41.9	44.8
Banco Fácil	51,519	33,596	169	88	55.4	55.9	58.0	58.0
SF Soriana	n.a.	23,825	n.a.	198	n.a.	30.6	n.a.	43.3
Banregio	8,181	13,660	121	157	30.1	26.4	37.0	24.0
Banco del Bajío	7,523	8,737	62	81	26.0	19.1	33.1	34.0
Banco Afirme	5,892	7,182	64	71	30.6	33.2	33.9	40.9

Como se puede apreciar de los datos que ofrece el Banco de México, la tasa efectiva promedio de interés moratorio establecida por las instituciones bancarias de nuestro país en el mes octubre de dos mil nueve y octubre de dos mil diez, fluctuaba entre el 27.2% y el 26.0% de interés anual, y en el caso particular la tasa pactada por las partes, es del **10% (diez por ciento) mensual, que corresponde 120% (sesenta por ciento) anual**, por lo que se trata de una tasa desproporcional y excesiva que constituye usura.

Es de puntualizarse que la reducción de la pena convencional que se estimaron usurarios se efectúa acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

45

## PODER JUDICIAL

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

de actuaciones, tomando en cuenta los parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de la tasa de interés o pena convencional que aparece en el documento base de la acción, de los cuales se advierte los siguientes elementos de convicción: **a)** que el tipo de relación jurídica existente entre las partes y la calidad de los sujetos no se conoce con certeza al no advertirse de actuaciones, solo que es de naturaleza civil por el incumplimiento de una obligación, en la que el actor tiene el carácter de acreedor y la demandada de deudora; **b)** de las actuaciones no se advierte si la actividad de los acreedores se encuentra regulada; **c)** de las constancias se desprende que el destino o finalidad es sancionar al deudor por el incumplimiento absoluto en la obligación a su cargo o por no haber cumplido en los términos pactados porque no existe prueba de que éste haya sido para negocio o para otro fin, sino que fue en lo personal; **d)** que el monto total adeudado es por la cantidad de \$\*\*\*\*\*; **e)** que corresponde a las cuotas no pagadas del mes de octubre de dos mil trece, al mes de octubre de dos mil dieciséis, y del mes de enero de dos mil diecisiete al mes de noviembre de dos mil diecinueve; **f)** que no existe garantía para el pago de los mismos; **g)** para resolver la sentencia definitiva se tomó en cuenta las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se realizan, constituyendo esto únicamente un parámetro de referencia. En relación con ello, es necesario precisar que la operación similar que realizan las instituciones bancarias respecto a la que hoy se analiza, es una operación activa de préstamo de dinero, consistente en las tarjetas de crédito, en las cuales no existe garantía alguna como una hipoteca o prenda; que resulta semejante a la penalización por el incumplimiento de una obligación, en éste caso lo es por una cuota de mantenimiento mensual, para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes, las instalaciones y el servicio de las áreas privadas del fraccionamiento \*\*\*\*\* , en virtud que establece un porcentaje mensual ante el incumplimiento de ese deber de pago, a fin de que fuera cubierto de forma mensual, con la única diferencia que el acreedor no efectúa los mismos gastos de operación que una Institución Financiera. Entonces, el parámetro de referencia correspondiente a la tasa de interés, será la que manejan las entidades financieras por las tarjetas de crédito; **h)** se tomó en consideración la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; **i)** por último se tomaron en cuenta las condiciones de mercado, en cuanto a que la reducción o no del interés, se realizó en base a las costumbres mercantiles.

Por lo tanto, se considera justo y equitativo condenar a una tasa de interés moratorio a razón del **26.0% (veintiséis por ciento) anual, el cual equivale a un 2.16% (dos punto dieciséis 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 el artículo 1693 del Código Civil para el Estado de Morelos, se condena al demandado a pagar la penalización o pena convencional a razón del **26.0% (veintiséis por ciento) anual, el cual equivale a un 2.16% (dos punto dieciséis por ciento) mensual**; lo que será cuantificado en ejecución de sentencia, el que será computable sobre las cuotas adeudadas a partir del mes **octubre de dos mil trece al mes de octubre de dos mil dieciséis**, así como del mes **enero de dos mil diecisiete a noviembre de dos mil diecinueve** y lo que se sigan generando hasta el pago total de las prestaciones reclamadas, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**VI.-** Por cuanto a la prestación marcada con el número **3**, consistente en **el pago de Costas**, en términos del artículo **168** del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, el cual establece que en los Juzgados Menores no se causaran costas, en consecuencia se absuelve a **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista \*\*\*\*\***, al pago de las costas del presente Juicio.

**VII.-** Con respecto a la prestación que reclama la parte actora **en lo principal y demandada reconvencionista \*\*\*\*\*** consistente en **el pago de Gastos**, con fundamento con lo dispuesto por el artículo 1047 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; y en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia al demandado, en consecuencia se condena a **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista \*\*\*\*\***, al pago de **gastos de ejecución** del presente juicio; previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1256, 1257, 1259 y 1265 fracción I 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.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, esto en términos de lo expuesto en los considerandos uno y dos de este fallo.

**SEGUNDO.-** Se absuelve a la parte actora en lo principal y demandada en la reconvención **\*\*\*\*\***, de las pretensiones que en vía de Reconvención le reclama la parte demandada en lo principal y actora en la reconvención **\*\*\*\*\***.



EXPEDIENTE NÚM.: 848/2019

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

ORDINARIO CIVIL  
SENTENCIA DEFINITIVA  
PRIMERA SECRETARIA

47

## PODER JUDICIAL

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

**TERCERO.-** La parte actora en lo principal y demandada reconvencionista \*\*\*\*\*, por conducto de su Apoderada legal, probó la acción que dedujo en contra de **la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista \*\*\*\*\***, quien **no acreditó** sus defensas y excepciones.

**CUARTO.-** Se condena al demandado en lo principal y actor en la reconvencción \*\*\*\*\* al pago de \$\*\*\*\*\*, por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas **a partir del mes octubre de dos mil trece a octubre de dos mil dieciséis y de enero dos mil diecisiete al mes de noviembre de dos mil diecinueve**, y las que sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio respecto del inmueble ubicado en **Privada \*\*\*\*\* Casa Número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* Municipio de \*\*\*\*\***, **Código postal \*\*\*\*\***, estas últimas previa liquidación que se formule en liquidación de sentencia.

**QUINTO.-** Se condena al demandado en lo principal y actor en la reconvencción \*\*\*\*\*, al pago por concepto de penalización o pena convencional sobre la cantidad pendiente de pago a razón de **26.0% (veintiséis por ciento) anual, el cual equivale a un 2.16% (dos punto dieciséis por ciento) mensual, sobre las cuotas adeudadas a partir del mes octubre de dos mil trece a octubre de dos mil dieciséis y de enero dos mil diecisiete al mes de noviembre de dos mil diecinueve**, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule, y lo que se siga generando hasta la total terminación del presente juicio.

**SÉXTO. -** Se absuelve al demandado en lo principal y actor en la reconvencción \*\*\*\*\*, al pago de **las Costas** del presente Juicio.

**SÉPTIMO.-** Se condena al demandado en lo principal y actor en la reconvencción \*\*\*\*\*, al pago de **Gastos de Ejecución** del presente juicio; previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

### NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

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

\*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.-