

En ocho de octubre de dos mil diecinueve, doy cuenta al Ciudadano Juez con los presentes autos, para emitir la sentencia definitiva que en derecho corresponda. CONSTE.

En Ciudad Judicial Puebla, a ocho de octubre del dos mil diecinueve.

**V I S T O S** los presentes autos para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** dentro del expediente número 672/2018, relativo al juicio ordinario civil de **pago de cuotas de mantenimiento, administración conservación y operación de los bienes y servicios derivados de las cargas comunes** ejercitado por \*\*\*\*\* en su carácter de representante legal de la moral denominada “Administración del Fraccionamiento PH Puebla”, en contra de \*\*\*\*\* . La parte actora señaló domicilio para recibir notificaciones el ubicado en \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* , de la Ciudad de Puebla; el demandado no compareció a juicio, a pesar de estar debidamente emplazado para ello; y,

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

**I.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 352 del Código Procesal Civil del Estado, la presente sentencia tratará únicamente sobre la acción deducida por la parte actora por su representación, toda vez que la demandada no compareció a juicio.

**II.-** Ahora bien, el artículo 353 del Código Procesal Civil que rige la Entidad, literalmente reza: *“El Juez, previo al análisis de la acción y de la excepción apreciará de oficio si quedaron satisfechas las condiciones generales y los presupuestos procesales, a que se refiere esta ley...”*; por ende, antes de entrar al estudio del negocio, esta Autoridad dará cumplimiento al precepto legal anteriormente citado, y que al respecto el artículo 99 de la Ley en comento, regula bajo los siguientes lineamientos:

**a) COMPETENCIA.-** El suscrito Juez es competente para conocer del presente negocio, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y el artículo 108 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en virtud de que

en la cláusula décima del instrumento cuarenta y seis mil cuatro, volumen seiscientos ochenta y ocho, tirado ante la fe del Notario Público número cinco de la Ciudad de Puebla, misma que contiene la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio “\*\*\*\*\*”, se pactó que para cualquier conflicto, se sometían a la competencia de los Tribunales de la Ciudad de Puebla.

**b) INTERÉS JURÍDICO.-** La parte actora por su representación acudió a juicio a fin de obtener el pago de la cantidad adeudada respecto de los gastos de mantenimiento, administración y servicios derivados de usos comunes que adeuda la demandada, por lo que el interés jurídico está debidamente acreditado. Lo anterior se sustenta en lo dispuesto en el artículo 101 del Código Adjetivo Civil para el Estado.

**c) CAPACIDAD.-** Está debidamente justificada en virtud de que se trata de persona mayor de edad, con plena capacidad de ejercicio, en términos de lo establecido en los artículos 36 y 38 del Código Civil para el Estado.

**d) PERSONALIDAD.-** Se encuentra plenamente demostrada, ya que \*\*\*\*\* exhibió copia certificada del instrumento \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , tirado ante la fe del Notario Público número diecinueve de la Ciudad de Puebla, el cual contiene el poder general para pleitos y cobranzas otorgado en su favor y por tanto, está facultada para intervenir en el juicio con la personalidad que se ostenta, en términos de lo previsto en el artículo 103 del Código Adjetivo Civil para el Estado.

**e) LEGITIMACIÓN.-** Con base en lo previsto en el artículo 104 del multicitado Cuerpo de Leyes, está legitimado activamente para ejercitar la acción que puso en marcha, en virtud de que comparece a juicio en representación de la titular del derecho derivado del contrato base de la acción.

**f) PRESENTACIÓN DE UNA DEMANDA FORMAL Y SUBSTANCIALMENTE VALIDA.-** La demanda que presenta la parte actora cumple con los requisitos formales que establece el artículo 194 y 576 del Código Procesal Civil para el Estado, razón por la cual es válida.

**III.-** En el presente asunto \*\*\*\*\* por su representación, compareció a promover juicio de **pago de cuotas de mantenimiento, administración conservación y operación de los bienes y servicios derivados de las cargas comunes**, en contra de \*\*\*\*\* , manifestando en síntesis:

Que con fecha dieciocho de septiembre de mil novecientos noventa y dos, se llevó a cabo la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio “\*\*\*\*\*” , tal como se advierte en el instrumento \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , tirado ante la fe del Notario Público número cinco de la Ciudad de Puebla, estableciéndose que los condominios

debían pagar de forma proporcional dependiendo del mantenimiento de las áreas, bienes y servicios comunes, de acuerdo a la cuota que fijara la administración.

De igual forma refiere la promovente que el veintitrés de noviembre del dos mil diez como se advierte en el instrumento notarial número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de la Notaría Cinco de la Ciudad de Puebla, se llevó a cabo la constitución de una Asociación Civil denominada “Administración del Fraccionamiento PH Puebla” cuyo objeto es la administración del Fraccionamiento Residencial en Condominio Puerta de Hierro de la Ciudad de Puebla.

En otro apartado manifiesta que con fecha veinte de junio del dos mil siete, en instrumento notarial \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de la Notaría Dos del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, se protocolizó el contrato de compraventa celebrado por \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como compradora, respecto del lote \*\*\*\*\* , de la manzana \*\*\*\*\* del “\*\*\*\*\*”, quedando así obligada al cumplimiento del reglamento de Propiedad en Condominio Puerta de Hierro.

Que en el instrumento notarial \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , se protocolizó la Asamblea General y se aprobó que la cuota de mantenimiento para el año dos mil catorce.

En otros puntos refiere la accionante que en diversos instrumentos fueron protocolizándose las asambleas generales y se fueron acordando año con año la cuota para el pago del **mantenimiento, administración conservación y operación de los bienes y servicios derivados de las cargas comunes.**

La demandada \*\*\*\*\* , no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que, se le tuvo por perdido el derecho que pudo ejercitar al respecto.

Siendo así como ha quedado debidamente entablada la Litis en este asunto.

**IV.-** Para acreditar su acción la parte actora ofreció como pruebas y le fueron admitidas las que a continuación se valoran:

**1. DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES.**

Consistente en todas y cada una de las constancias y actuaciones contenidas en el presente procedimiento, las cuales tienen pleno valor probatorio, al tenor del numeral 336 del Código Adjetivo Civil para el Estado.

**2. DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en:

a) Copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen número \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública Número

diecinueve de la Ciudad de Puebla, el cual contiene el poder general otorgado en favor de la actora.

b) Copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen número \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública Número cinco, de la Ciudad de Puebla, que contiene la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio “\*\*\*\*\*”.

c) Copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública Número cinco, de la Ciudad de Puebla, el cual contiene la constitución de la Asociación Civil “Administración del Fraccionamiento PH Puebla”

d) Instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen número \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública Número dos, del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, el cual contiene el contrato de compraventa realizado en favor de \*\*\*\*\*.

e) Copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* del volumen número \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública Número cuarenta y ocho de la Ciudad de Puebla, que contiene la protocolización del acta de asamblea de la moral denominada Asociación Civil “ Administración del Fraccionamiento PH Puebla”.

f) Copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen número \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública Número cuarenta y ocho de la Ciudad de Puebla, Asociación Civil “Administración del Fraccionamiento PH Puebla”.

g) Copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen numero \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública Número cuarenta y ocho de la Ciudad de Puebla, Asociación Civil “Administración del Fraccionamiento PH Puebla”.

h) Copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen numero \*\*\*\*\* , de la Notaría Pública Número cuarenta y ocho de la Ciudad de Puebla, Asociación Civil “Administración del Fraccionamiento PH Puebla”.

i) copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen número \*\*\*\*\* , de la Notaria Pública número cuarenta y cuatro de la Ciudad de Puebla, Asociación Civil “Administración del Fraccionamiento PH Puebla”.

j) copia certificada de la cédula profesional número \*\*\*\*\* expedida por la Secretaria de Educación Pública a través de la Dirección General de Profesiones.

k) Extracto de defunción \*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , emitido por la

Directora del Registro Civil de Puebla.

Documentos que al haber sido expedido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, merecen valor probatorio pleno en términos del artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

**3. DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en la copia certificada del reglamento del Condominio Horizontal "PUERTA DE HIERRO" ubicado en la Ciudad de Puebla, documento que al no haber sido objetado merece valor probatorio en términos del artículo 337 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Puebla.

**4. DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en el Estado de Cuenta de fecha Cuatro de Junio del dos mil dieciocho, emitido por el contador público \*\*\*\*\* , documento que al no haber sido objetado merece valor probatorio en términos del artículo 337 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Puebla.

**5) PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** Prueba que carece de valor probatorio en virtud de que la oferente de la prueba no expresa disposición legal alguna para que este juzgador tenga la certeza de la oferente se encuentre en alguna presunción que prevé diverso ordenamiento legal, asimismo no manifiesta los hechos concretos en que la hace consistir en congruencia con lo establecido por el diverso 235 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

**V.-** Ahora bien, antes de entrar al estudio de la acción intentada, por razón de orden y método, esta autoridad estudiará de oficio los presupuestos procesales, en especial de la legitimación pasiva, ya que de no encontrarse satisfechos resultaría innecesario el estudio de la acción ejercitada, y al respecto el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece:

**Artículo 99** "Los presupuestos procesales, son los requisitos que permiten la constitución y desarrollo del juicio, sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica, por lo que, deben existir desde que éste se inicia y subsistir durante él, estando facultada la autoridad judicial para estudiarlos de oficio. Son presupuestos procesales: I.- La competencia; II.- El interés jurídico; III.- La Capacidad; IV.- La personalidad; V.- **La legitimación**; VI.- La presentación de una demanda formal y substancialmente válida, y, VII.- Cualquier otro que sea necesario para la existencia de la relación jurídica entre las partes."

**Artículo 104.-** La legitimación activa en el proceso se produce cuando la acción es ejercida en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese

derecho, bien porque cuente con la representación de dicho titular.

**La legitimación pasiva en el proceso se produce cuando la acción, vincula identificando como un solo sujeto al demandado, con la persona que habrá de actuar la voluntad concreta de la Ley.**

De los artículos antes citados tenemos que legitimación pasiva es un presupuesto indispensable, que presupone la individualización de la persona que de forma directa es responsable de la afectación a la esfera jurídica que reclama el accionante, presupuesto que debe ser debidamente acreditado y estudiado en la admisión, durante el juicio y previamente en la sentencia definitiva, a fin de establecer debidamente la relación jurídica que permita el pleno desarrollo del juicio hasta su ejecución.

Resultando aplicable la siguiente jurisprudencia: **DEMANDA EN EL JUICIO CIVIL. SU ADMISIÓN NO IMPIDE QUE EL JUZGADOR ANALICE LA SATISFACCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES AL DICTAR SENTENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** *De los artículos 202 y 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, se advierte que si bien es cierto que antes de proceder a la admisión de la demanda, es obligación del tribunal estudiar los presupuestos procesales, también lo es que ello no implica que desde ese momento se reconozca su plena satisfacción y que, por ende, no puedan ser analizados con posterioridad. Esto es así, porque el último de los preceptos mencionados expresamente establece que una vez que los autos causen estado para dictar sentencia, antes de analizar la acción ejercida y las excepciones opuestas, se estudiará de oficio si quedaron satisfechas las condiciones generales y los presupuestos procesales, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento. De ahí que el pronunciamiento implícito que de la satisfacción de los presupuestos procesales hace el juzgador en el auto admisorio, no constituye cosa juzgada, que impida su análisis en la sentencia correspondiente. Décima Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.*

Así como la siguiente tesis: **LEGITIMACIÓN PASIVA. EN EL PROCESO DEBE EXAMINARSE OFICIOSAMENTE.** La legitimación pasiva en el proceso debe examinarse oficiosamente por el juzgador, por ser un requisito cuya falta impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción y que se pronuncie una sentencia válida; no se acredita el presupuesto procesal cuando se demanda a una persona moral y se llama a juicio a todos los socios de la misma, argumentando la inexistencia de la persona moral, pues sólo a ésta, por conducto de su representante legal le corresponde la defensa de sus intereses. Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación

Tomo XII, Agosto de 1993

En ese sentido, \*\*\*\*\* en su carácter de representante legal de la moral denominada “Administración del Fraccionamiento PH Puebla” comparece al presente juicio a ejercitar la acción de pago de cuotas de mantenimiento, administración conservación y operación de los bienes y servicios derivados de las cargas comunes, en contra de \*\*\*\*\* a través de su albacea definitivo \*\*\*\*\* respecto del lote de Terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\* del “\*\*\*\*\*”, adjuntando para tal efecto el extracto de defunción \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , expedido por la Directora del Registro Civil del Estado de Puebla, del cual se advierte que efectivamente el \*\*\*\*\* , falleció la demandada \*\*\*\*\* .

De lo anterior, la accionante entabló la presente litis en contra de \*\*\*\*\* quien a su dicho es el albacea definitivo de la de cujus antes mencionada, empero, omitió exhibir documento idóneo expedido por el juez familiar competente que acredite que efectivamente dicha persona fue designada como albacea definitiva, lo anterior es así ya que de los documentos exhibidos no se obtiene dato alguno que generen la certeza jurídica a este juzgador de que en primer término efectivamente se haya denunciado la sucesión testamentario o intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , pero sobre todo, de que la persona contra la cual se entabló la presente litis actualmente desempeñe el cargo de albacea definitiva.

Lo mismo sucede con las documentales privadas y públicas que exhibió la parte actora consistente en los diversos instrumentos notariales y la copia certificada de la cédula profesional, pues si bien se les concedió valor probatorio los mismos resultan ineficaces para acreditar quién es el representante actual de la de cujus.

Ante tal circunstancia, el suscrito se encuentra impedido para entrar al fondo del asunto, pues como se dijo, no existe elemento de prueba eficaz que acredite que la de cujus haya sido debidamente llamada a juicio a través de su representante legal y ante tal circunstancia, la acción intentada se declara improcedente.

Sirviendo como criterio orientador la siguiente tesis: **ACCION, REQUISITOS DE LEGITIMACION, PARA LA PROCEDENCIA DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO)**. *Con el objeto de que pueda existir sentencia favorable al actor, debe asistirle la legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, el cual implica tener la titularidad del derecho que se cuestione; no obstante, también debe surtirse la legitimación ad procesum, es decir, que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga actitud de hacerlo valer, consecuentemente, si no existe la legitimación pasiva ad causam,*

*por no ser la demandada la titular del derecho, ni la legitimación ad procesum, por no ser ella misma la representante legal de la parte demandada, es ajustada a derecho la resolución que declara que el actor no probó su acción y por ello se absuelve a la demandada de las acciones ejercidas en su contra.* Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989

En consecuencia, al haberse declarado improcedente la acción pago de cuotas de mantenimiento, administración conservación y operación de los bienes y servicios derivados de las cargas comunes, debe decirse que lo anterior no implica que las acciones y derechos hayan sido puestas a la decisión de la autoridad jurisdiccional y que ésta por medio de sentencia judicial, resolviera el negocio absolviendo a la parte demandada; debiéndose por tanto, dejar a salvo los derechos de la parte actora, para que los haga valer en la vía y forma legal que corresponda, si es el caso de que adquiera derechos propietarios sobre el inmueble debatido en el expediente que se pretende nulificar.

**VI.** Consecuentemente, en virtud de que la parte demandada no compareció a juicio, esta Autoridad estima no condenar a la parte demandada al pago de gastos y costas, con fundamento en el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse; y,  
se:

## ***R E S U E L V E***

**PRIMERO.-** Esta autoridad, ha sido competente para conocer y fallar del presente juicio.

**SEGUNDO.-** Se declara improcedente la acción ejercitada de pago de cuotas de mantenimiento, administración conservación y operación de los bienes y servicios derivados de las cargas comunes promovida por \*\*\*\*\* en su carácter de representante legal de la moral denominada “Administración del Fraccionamiento PH Puebla” en contra de \*\*\*\*\*.

**TERCERO.-** Como resultado de lo anterior, se dejan a salvo los derechos del actor, para hacerlos valer en la vía y forma idónea, tomando en consideración lo expuesto en la presente resolución.

**CUARTO.-** Finalmente, por las especiales circunstancias del juicio y al haberse seguido en rebeldía de la parte demandada; esta autoridad estima justo no hacer especial condenación en costas y cada parte es inmediatamente responsable de los gastos originados con motivo de la tramitación del presente juicio.

**NOTIFÍQUESE EN TÉRMINOS DE LEY LA PRESENTE RESOLUCIÓN A LAS PARTES. CUMPLASE.**

Así lo resolvió y firma el Juez Segundo Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, **MARCO ANTONIO GABRIEL GONZÁLEZ ALEGRÍA**, ante la Secretaria que autoriza Abogada **ELIZABETH CHANTRE ORTEGA**.- DOY FE.

MASR