

SENTENCIA DEFINITIVA.- EN GUAYMAS, SONORA, A TREINTA Y UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE.- - - - -

- - - VISTOS para resolver los autos del expediente número **XXX/2011**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por (PARTE ACTORA), por conducto de su Administrador **XXXXXXXXXX**, en contra de (PARTE DEMANDADA)y - - - - -

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

- - - 1.- Por escritos presentados en este juzgado, el seis y treinta de mayo de dos mil once, **XXXX**, por conducto de su Administrador **XXXXXXXXXX**; demandó en la Vía Ordinaria Civil, a (LA PARTE DEMANDADA), por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: - - - - -

- - - a).- El pago de la cantidad de \$6,105.10 USCY (SEIS MIL CIENTO CINCO DÓLARES 10/100 U.S.C.Y) por concepto de cuotas de mantenimiento y contribuciones para el fondo de reserva que (LA PARTE DEMANDADA), ha dejado de pagar a XXX., como propietario y/o fideicomisario del mes de SEPTIEMBRE en el Departamento XXXX de los citados XXX. - - - - -

- - - b).- El pago de las cuotas de mantenimiento y contribuciones para el fondo de reserva que (LA PARTE DEMANDADA), como propietario y/o fideicomisario del mes de SEPTIEMBRE en el Departamento XXXXXX de XXX, debe cubrir en el presente año de 2011 y en los futuros hasta la total solución del adeudo por la vía judicial.- - - - -

- - - c).- El pago de los intereses moratorios calculados al 2% mensual sobre las cantidades y obligaciones reclamadas en los incisos a) y b) anteriores, así como los intereses que se sigan causando hasta la total satisfacción del adeudo. Estos intereses deberán ser calculados y determinados en cantidades líquidas al ejecutarse la sentencia definitiva.- - - - -

- - d).- El pago de un 50% más sobre el adeudo principal e intereses reclamados en los incisos a), b) y c) anteriores, que como sanción en contra de los deudores morosos establece el artículo 82 del Reglamento del Régimen de Condominio de XXX. El pago del 50% adicional reclamado en este punto deberá ser calculado y determinado en cantidades líquidas al ejecutarse la sentencia definitiva.- - - - -

- - - e).- El pago de los daños y perjuicios causados por el demandado al dar lugar, con su incumplimiento, a que los demás condóminos de XXXX hayan tenido y tengan que cubrir cuotas de mantenimiento más elevadas para hacer frente y superar el déficit causado por la falta de pago oportuno del demandado.- - - - -

- - - f).- El pago de los gastos y costas que se causen con motivo de la tramitación del presente juicio.- - - - -

- - - Para ello vertió una relación de hechos y preceptos de derecho que se dan por reproducidas en este apartado como si a la letra se insertaren, acompañó los documentos que estimó oportunos. - - - -

- - - **2.-** Por auto de dos de junio de dos mil once, subsanada la aclaración verbal impuesta, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, y se determinó emplazar al demandado; sin embargo, como la parte actora manifestó ignorar el domicilio del reo, se ordenó la búsqueda correspondiente ante los organismos que pudieran tener conocimiento del citado domicilio, e informaran lo propio a este tribunal a fin de lograr el emplazamiento correspondiente. Una vez, que las dependencias requeridas informaron que no era posible la localización del demandado, en virtud, de que no existía registro alguno a su nombre, mediante acuerdo de veintidós de febrero del año dos mil doce, se ordenó emplazar a (LA PARTE DEMANDADA) por medio de edictos, diligencia que se llevó a cabo, por estrados, los días ocho, nueve y doce de marzo de dos mil doce; en el Boletín Oficial del Estado fueron publicados los días veintiocho y treinta y uno de mayo y cuatro de junio todos de dos mil doce, según ejemplares números 43, 44 y 45; y, en el periódico local La Voz del Puerto los días veintitrés, veinticuatro y veinticinco de dos mil doce.- - - - -

- - - **3.-** Mediante acuerdo dictado el veintiuno de agosto del año dos mil doce, se le tuvo por acusada la correspondiente rebeldía al demandado, por no haber producido contestación a la demanda interpuesta en su contra y por perdido el derecho para hacerlo con posterioridad; se finco la litis y se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de treinta días comunes.- - - - -

4.- Durante la dilación probatoria, únicamente la actora ofreció como pruebas las documentales que exhibió adjuntas al escrito inicial de demanda.-- - - - -

- - - Por su parte, el demandado no ofreció ningún medio de convicción.- - - - -

- - **5.-** Por acuerdo de veintidós de octubre de dos mil doce, se

pusieron los autos a disposición de las partes por el término de **SEIS DÍAS**, para que formularan sus respectivos alegatos, y solo hizo uso de dicho derecho la parte actora mediante escrito exhibido el treinta y uno de octubre de dos mil doce, mismos que se tuvieron por exhibidos en proveído de ocho de noviembre de dos mil doce.

- - - **6.-** Por auto siete de febrero de dos mil trece, a petición de parte interesada, se citó para oír sentencia definitiva el presente juicio; sin embargo, el veintisiete de febrero de dos mil trece, se dejó sin efecto la referida citación, en virtud de que no se encontraron exhibidos la totalidad de los ejemplares del Boletín Oficial del Estado en donde se habían realizado el emplazamiento por edictos al reo, y una vez que fueron exhibidos los mismos, el veintiuno de junio de dos mil trece, previa petición, se citó para oír sentencia definitiva el presente juicio, la que se dicta bajo las siguientes:- - - -

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

- - - I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 91, 92, 93, 94, 99, 104 y 109 fracción V del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Sonora; toda vez de que el domicilio de la demandada se encuentra en este distrito judicial.- - - - -

- - - II.- La vía ordinaria civil elegida por la parte actora es la correcta en términos del artículo 487 fracción III de la legislación procesal en consulta, pues aún y cuando el artículo 37 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad de Condominios de Inmuebles para el Estado de Sonora, determina que la acción hecha valer puede ejercitarse en la vía Ejecutiva Civil, el diverso numeral 509 fracción I, de la codificación procesal en consulta, determina que no procede el juicio ejecutivo civil cuando el demandado deba emplazarse por edictos, como en la especie, de tal forma que resulta procedente la vía elegida por la parte actora. - - - - -

- - - III.- La relación jurídico procesal quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio al demandado, observándose de las diligencias respectivas, que se cumplieron con todas y cada una de

las formalidades que para el caso establece el artículo 171 del Código Adjetivo Civil local.-----

--- IV.- Las partes aparecen con legitimación en el proceso y en la causa; en el proceso, (LA PARTE ACTORA) se legitimó en términos del artículo 55 fracción II del Código Procesal Civil de la Entidad, al aparecer por conducto de su Administrador **XXXXXX**, quien acreditó su personalidad con copia certificada de la escritura pública número XXXXXX, Volumen XXXX, de veintitrés de abril de dos mil nueve, levantada por el Notario Público número 13, **LICENCIADO JOSÉ GUILLERMO YÉPIZ ROSAS**, con ejercicio y residencia en ésta ciudad, que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria celebrada el siete de febrero de dos mil nueve, en el que le fue ratificado el cargo con el que se ostentó el compareciente, y a quien ese acto se le confirieron poderes de representación legal, acorde a lo dispuesto también en el artículo 32 la Ley Número 293 Sobre el Régimen de Propiedad de Condominios de Inmuebles, instrumental que a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto en los artículos 323 y 325 del Código Adjetivo Civil de la Entidad, en virtud de que no fue impugnada, ni redargüida de falsa, o acreditada su falta de autenticidad, y se estimó apta para legitimar a quien compareció a nombre de la moral actora.-----

--- Así mismo, el demandado se legitimó en el proceso en términos del artículo 55 fracción I del Código Procesal en consulta, por tratarse de persona física conforme a la Ley en pleno ejercicio de sus derechos civiles, sin que se haya alegado o demostrado lo contrario.-----

--- En la causa, los contendientes se legitimaron, en términos de los artículos 12 y 64 del código en consulta, pues del escrito de demanda y del documento base de la acción, se dedujo que aquella se intentó por quien la ley confiere el derecho para ello y en contra de quién debió ejercitarse.-----

--- V.- La litis en el presente juicio, se fincó de acuerdo a lo que

dispone el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, con el escrito de demanda y con el auto mediante el cual se le tuvo por acusada la correspondiente rebeldía al demandado por no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra dentro del término que para tal efecto le fue concedido.-----

- - - VI.- Las partes tuvieron la misma igualdad y oportunidad probatoria en términos de los artículos 260 al 265 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.-----

- - - VII.- Satisfechos los presupuestos procesales necesarios para que el presente juicio tuviera existencia jurídica y validez formal, que establece el artículo 48 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se impone a continuación realizar el estudio del fondo de la controversia.-----

- - - VIII.- Con independencia de que el demandado haya comparecido o no a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, es imperativo para la actora demostrar los elementos constitutivos de la acción, y obligación de este Juzgador analizarlos oficiosamente, como lo disponen los artículos 14, 260 y 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y con apoyo además, en la Jurisprudencia emitida por la otrora Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página 6, del Tomo IV, apéndice de 1995 que dice:-----

- - - **"ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.-**
La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción".-----

- - - Al respecto, la actora reclamó en la demanda el pago y cumplimiento de las cuotas condominales a que está obligado a cubrir a (LA PARTE DEMANDADA) al haberse instituido como Fideicomisario o beneficiario del Tiempo compartido del mes de Septiembre de cada año del Departamento XXXXX, obligación que deviene de la Ley 293 que regula el Régimen de Propiedad en

Condominio para el Estado de Sonora, cuyo artículo 30 fracción VII, establece la facultad de la Asamblea de Condóminos para establecer o fijar las cuotas que los propietarios o fideicomisarios en su caso deben pagar para cubrir los gastos de mantenimiento y administración del Condominio y para constituir el fondo de reserva correspondiente, como se advierte del referido numeral que dice: -

- - - **ARTICULO 30.- La asamblea tendrá las facultades siguientes:-----**
- - - **(...)VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva para mantenimiento, reparaciones o reposiciones mayores, adquisición de implementos y maquinaria y construcción de obras necesarias, útiles o de ornato según se determine por la asamblea. El pago podrá dividirse en mensualidades, o cualquier otra clase de parcialidades, que habrán de cubrirse por adelantado, o en la forma en que lo decida la asamblea, pero siempre en monto suficiente para que puedan sufragarse los gastos correspondientes según lo determine el Reglamento.(...).-----**

- - - De igual forma, los artículos 35 y 37 fracción I del Reglamento de Condominio del XXXXXXXXXXXXX, ubicado en XXXXXXXXXXXX, Municipio de Guaymas, Sonora, literalmente establecen: -

- - - **“ARTÍCULO 35.- DEL ÓRGANO SUPREMO DEL CONDOMINIO: La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio.”-----**
- - - **ARTÍCULO 37.- DE LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS: Las Asambleas Ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio de que se trate, y se ocuparán además de los asuntos que se incluyen en la orden del día, de los siguientes: -----**
- - - **I.- Discutir, aprobar o modificar el presupuesto del condominio y el presupuesto del fondo de reserva para el ejercicio, señalando las cuotas ordinarias y extraordinarias que deberán cubrir los condóminos, cuyos proyectos elaborará el Administrador.”-----**

- - - De lo anterior se sustraen los elementos de la acción de pago que la actora debe demostrar, son los siguientes:-----

- - - **A).- La existencia del Fideicomiso por el cual se constituyó en fideicomisario el demandado.-----**

- - - **B).- La determinación de las cuotas condominales por**

parte de la Asamblea de XXX- - - - -

- - - **C).- El incumplimiento del demandado en el pago de las cuotas para gastos de administración y fondo de reserva que por disposición de la ley debía pagar.- - - - -**

- - - El primero de los elementos de la acción ejercitada, se demostró con la exhibición de las siguientes instrumentales: - - - -

- - **a).- Copias certificadas de la escritura pública número XXXX, volumen XX de diecinueve de enero de mil novecientos noventa y uno, levantada por el LICENCIADO JOSÉ GUILLERMO YÉPIZ ROSAS, Notario Público número 13, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Guaymas, Sonora, que contiene la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio respecto del inmueble propiedad del Gobierno del Estado de Sonora, ubicado en XXXXXX XXXXXXXX Guaymas, que comprende un Lote de terreno cuya superficie total lo es de 30,586,883 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias se encuentran descritas en la documental referida, cuya denominación es conocida como “XXXXXXX XXXXXXXX”, el cual fue adquirido mediante expropiación que fue publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número XXX, volumen XXXX, de siete de abril de mil novecientos ochenta y ocho, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de ésta ciudad bajo número XXXXX, de la Sección XXX, volumen XXX, de siete de febrero de mil novecientos noventa y uno.- - - - -**

- - - **b).- Copias certificadas de la escritura pública número XXXXX, volumen XX, de once de septiembre de mil novecientos noventa y uno, levantada por el LICENCIADO JOSÉ GUILLERMO YÉPIZ ROSAS, Notario Público número 13, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Guaymas, Sonora, que contiene la celebración del Fideicomiso Irrevocable por parte del Gobierno del Estado de Sonora, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario “A” y de **BANCA SERFIN, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO** como Fiduciaria, respecto del conjunto turístico “XXXXXXXXXX XXX”,**

ubicado en XXXXX XXXXXX XXXXXX, municipio de Guaymas, Sonora y sobre el cual se constituyó el régimen de Propiedad en Condominio, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de ésta ciudad bajo número XXXXX, de la Sección X, volumen XXX, de dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y uno, en el cual pactaron en la cláusula Cuarta, que sería el Gobierno del Estado de Sonora quien designaría con posterioridad los Fideicomisarios “B”, también definidos como “Tiempo compartarios”, los que tendrían derecho de disfrutar cada año durante los días que se especificaran en cada caso, del alojamiento en una de las treinta y tres unidades del condominio afectas al tiempo compartido y de sus instalaciones y servicios complementarios, pagando las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y demás previstos por la ley de la materia, independientemente de que hicieran uso o no de las instalaciones y servicios durante el tiempo que se les hubiese asignado.-----

- - - **c).**- Copias certificadas de la escritura pública número XXXXX, volumen XXX, de veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y siete, levantada por el LICENCIADO JUAN CARBAJAL HERNANDEZ, Notario Público número 91, con ejercicio y residencia en Hermosillo, Sonora, que contiene la designación por parte del Gobierno del Estado de Sonora, de los Fideicomisarios “B” del Fideicomiso Irrevocable que celebró éste último en su carácter de fideicomitente y de Banca Serfin, Sociedad Nacional de Crédito como Fiduciaria, respecto del conjunto turístico “XXXXXXXXX XXXXXX”, ubicado en XXXXXX XXXXXXXXXXXX, municipio de Guaymas, Sonora y sobre el cual se constituyó el régimen de Propiedad en Condominio, quienes adquirieron los derechos y obligaciones descritos en las documentales antes reseñadas, entre ellas específicamente el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de

conservación, mantenimiento, operación, reparación y demás previstos por la ley de la materia, independientemente de que hicieran uso o no de las instalaciones y servicios durante el tiempo que se les hubiese asignado; encontrándose a los fideicomisarios “B” en el anexo que se exhibió y se glosó a la referida escritura, entre los que se encuentra (LA PARTE DEMANDADA), quien adquirió el tiempo compartido del departamento XXXX, para ocuparlo el mes de Septiembre del día 1 al 30, de cada año; instrumental que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de ésta ciudad bajo número XXXXX, de la Sección Registro Inmobiliario, volumen XXX, de veintiocho de abril de mil novecientos noventa y ocho.-----

- - - Estas documentales adquirieron valor probatorio en términos de los artículos 318, 323 y 325 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, toda vez que no fueron impugnadas, ni redargüidas de falsos, ni acreditada su falta de autenticidad, por lo que fueron eficaces, como ya se dijo, para tener por justificado el primer elemento constitutivo de la acción consistente en la existencia del contrato de Fideicomiso en el que el demandado resulta ser fideicomisario o beneficiario del tiempo compartido del mes de Septiembre (del 1 al 30) de cada año, del departamento XXXXXX, y por ende estaba obligado a pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y demás previstos por la ley de la materia, independientemente de que hiciera uso o no de las instalaciones y servicios durante el tiempo que se le asignó.-----

- - - En cuanto al segundo elemento de la acción, relativo a la **determinación de las cuotas condominales por parte de la Asamblea de XXXX**, éste también se actualizó por lo siguiente: -

- - - Efectivamente la parte actora, exhibió adjunta a su demanda una Certificación expedida el treinta y uno de enero de dos mil once en la que se hizo constar por parte del Administrador de la moral actora, XXXXXXX, que en: “**las Asambleas Generales ordinarias**

de XXXX celebradas los días 19 de Enero de 1991, 28 de Marzo de 1993, 19 de Febrero de 1994, 28 de Enero de 1995, 03 de Febrero de 1996, 25 de Enero de 1997, 07 de Febrero de 1998, 06 de Febrero de 1999, 05 de Febrero de 2000, 03 de Febrero de 2001, 02 de Febrero de 2002, 08 de Febrero de 2003, 07 de Febrero de 2004, 05 de Febrero de 2005, 11 de Febrero de 2006, 10 de Febrero de 2007, 09 de Febrero de 2008, 07 de Febrero de 2009 y 06 de Marzo de 2010”, se listó las cuotas aprobadas y contribuciones para el mantenimiento, Administración y Fondo de Reserva correspondiente al tiempo compartido del reo, asambleas que adujo constaban en el Libro de Actas de Asambleas Generales de XXXX, certificación que confirmó el Presidente del Comité de Vigilancia XXXX; así mismo adjuntó la diversa certificación expedida el treinta y uno de enero de dos mil once, en la que hizo constar el administrador al igual que el presidente del comité de vigilancia de la moral actora, que en las asambleas ordinarias celebradas en el periodo comprendido de mil novecientos noventa y cinco al dos mil diez, se aprobó el cobro de un interés moratorio equivalente al 2% (DOS PORCIENTO), sobre las cuotas aprobadas incluyendo la adicional para el fondo de reserva, de conformidad con lo previsto en los artículos 37 de la Ley No. 293 sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Sonora y 32 y 81 del Reglamento de XXXX, estas instrumentales adquirieron eficacia probatoria en términos de lo dispuesto en los artículos 324 y 325 del Código Adjetivo Civil Local, al no haber sido impugnada, ni redargüida de falsa, o acreditada su falta de autenticidad, por lo que relacionada con el diverso numeral 37 de la Ley No. 293 sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Sonora, así como con el diverso 37 del Reglamento respectivo, y fue apta para evidenciar el monto de las cuotas condominales para gastos de mantenimiento y fondo de reserva para los periodos comprendidos de mil novecientos noventa y uno hasta dos mil diez, y el monto del interés moratorio aprobado por las asambleas

ordinarias celebradas en el periodo comprendido de mil novecientos noventa y cinco al dos mil diez, pues en todo caso probar lo contrario correspondía al demandado, lo que en la especie no aconteció, pues no se apersonó al juicio a pronunciarse al respecto, por lo que se reitera que con esas instrumentales se evidenció el elemento en estudio.-----

- - - El tercer elemento de la acción relativo al **incumplimiento del demandado en el pago de las cuotas para gastos de mantenimiento y fondo de reserva que por disposición de la ley debía pagar**, también quedó colmado por lo siguiente:-----

- - - Pues bien, al denunciarse por la actora la existencia de la obligación del demandado, por disposición de la Ley No. 293 sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Sonora, cuyo artículo 30 fracción VII, faculta a la Asamblea de condóminos establecer las cuotas para gastos de mantenimiento y fondo de reserva que deban pagar los condóminos, obligación estipulada de igual forma en la escritura pública número XXXXX, volumen XX, de once de septiembre de mil novecientos noventa y uno, levantada por el LICENCIADO JOSÉ GUILLERMO YÉPIZ ROSAS, Notario Público número 13, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Guaymas, Sonora, que contiene la celebración del Fideicomiso Irrevocable por parte del Gobierno del Estado de Sonora, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario “A” y de **BANCA SERFIN, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO** como Fiduciaria, respecto del conjunto turístico “XXXXXX XXXXXX”, ubicado en XXX XXXXXXXX XXXX XXXXX, municipio de Guaymas, Sonora y sobre el cual se constituyó el régimen de Propiedad en Condominio, así como en la diversa escritura pública número XXXX, volumen XXX, de veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y siete, levantada por el LICENCIADO JUAN CARBAJAL HERNANDEZ, Notario Público número XX, con ejercicio y residencia en Hermosillo, Sonora, que contiene la designación por parte del Gobierno del Estado de Sonora, de los Fideicomisarios “B” del

Fideicomiso Irrevocable que celebró éste último en su carácter de fideicomitente y de Banca Serfin, Sociedad Nacional de Crédito como Fiduciaria, respecto del conjunto turístico “XXXXXX XXXXXX”, materia de esta controversia, habiendo adquirido los condóminos los derechos y obligaciones descritos en las documentales antes reseñadas, entre ellas específicamente el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y demás previstos por la ley de la materia, independientemente de que hicieran uso o no de las instalaciones y servicios durante el tiempo que se les hubiese asignado, instrumentales que fueron valoradas con antelación, por lo que bastó la afirmación que hizo en el hecho seis del escrito de demanda, en el sentido de que el demandado le adeuda las cuotas de mantenimiento y fondo de reserva, para que se actualice el incumplimiento del reo, ya que en todo caso le incumbía al (LA PARTE DEMANDADA) en su calidad de “Condomine”, del tiempo compartido de Septiembre respecto del Departamento XXXXX, demostrar que sí realizó los pagos de las cuotas de mantenimiento y fondo de reserva a que se encontraba obligado por disposición de la ley, lo cual no aconteció, puesto que ni siquiera se apersonó al juicio a deducir sus derechos, mucho menos ofreció pruebas con la finalidad de demostrar el cumplimiento en los pagos reclamados, y exigir tal prueba a la actora equivaldría a obligarla a probar una negación, y se violaría así lo dispuesto en el artículo 258 fracción II del Código Adjetivo Civil Local, así como la jurisprudencia visible a pagina 205, parte SCJN, del apéndice 1995, Tomo IV, Tercera Sala, Sexta Época, que dice:-----

--- **“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponden demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*-----

--- A lo anterior se suma también, el hecho de que del estado de Liquidación de adeudos exhibido por la actora con la demanda, se advirtió, que el demandado dejó de hacer el pago de las cuotas de

mantenimiento y fondo de reserva que por disposición de la ley estaba obligado, desde la fecha en que se le asignó el tiempo compartido referido, documento que adquirió valor probatorio de acuerdo a lo previsto en los artículos 324 y 325 del ordenamiento procesal en comentario, en relación con el diverso numeral 37 de la Ley No. 293 sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Sonora, en virtud de que no fue impugnado, y fue apto para reflejar que el demandado incumplió con el pago de las cuotas de mantenimiento y fondo de reserva cuyo pago se reclamó.- - -

- - - En este contexto, al haberse demostrado los extremos de la acción de pago, pues por un lado acreditó la existencia del contrato de Fideicomiso y su complementario en donde se designó como fideicomisario "B" al demandado quien al respecto adquirió en base a esos consensos de voluntades como por disposición de la Ley, la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento y de fondo de reserva que la asamblea de condóminos aprobara, y por otra, evidenció cuales fueron los montos aprobados por tales conceptos, debido a que según se razonó, el demandado incumplió con realizar los pagos de las cuotas reclamadas mensuales, y, por ende, se puede exigir el pago de las mismas y las prestaciones accesorias.- - - - -

- - - En las apuntadas condiciones, acreditados que fueron los elementos de la acción de pago de pesos por **XXXX**, por conducto de su Administrador, en contra de (LA PARTE DEMANDADA), se condena al demandado a pagar a favor de la actora, lo siguiente: -

- - - La cantidad de **3,970.95 34.00 USCY (TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA DÓLARES 95/100 U.S.C.Y)** o su equivalente en moneda nacional, por concepto de cuotas de mantenimiento y contribuciones para el fondo de reserva que (LA PARTE DEMANDADA), ha dejado de pagar a XXXXX como fideicomisario del mes de **SEPTIEMBRE** en el Departamento **XXX**, de los citados XXXX, y generadas de los años de mil novecientos noventa y siete al año dos mil diez, más las que se sigan generando

y que deberán cuantificarse en etapa de ejecución forzosa.- No pasó desapercibido que la actora reclamó una cantidad mayor a la condenada; sin embargo, del estado de liquidación de adeudos exhibido se advirtió que las cuotas se estipulan desde el año de mil novecientos noventa y uno, y en la escritura pública número XXXX, volumen XXX, de veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y siete, levantada por el LICENCIADO JUAN CARBAJAL HERNANDEZ, Notario Público número 91, con ejercicio y residencia en Hermosillo, Sonora, que contiene la designación por parte del Gobierno del Estado de Sonora, de los Fideicomisarios "B" del Fideicomiso Irrevocable que celebró éste último en su carácter de fideicomitente y de Banca Serfin, Sociedad Nacional de Crédito como Fiduciaria, y que fue la que designó al reo en el carácter de Fideicomisario "B", por lo tanto si ésta última se verificó en mil novecientos noventa y siete, no puede cobrarsele cuotas al reo, cuya obligación aún no había sido adquirida, por lo que únicamente se le condena a la cantidad señalada al inicio de éste párrafo, aclaración que se hace para los efectos legales conducentes. - - - - -

- - - Así mismo, se condena a (LA PARTE DEMANDADA) al pago de los intereses moratorios calculados al 2% mensual sobre las cuotas de mantenimiento y fondo de reserva aprobada por la asamblea de condóminos de la moral actora, y a las que fue condenado el demandado, los que deberán cuantificarse en etapa de ejecución forzosa; de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley No. 293 sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Sonora.- Por otra parte, se condena a **XXXXX XXXXXXXX**, al pago del **50% (CINCUENTA PORCIENTO)** más sobre las cuotas condominales e intereses moratorios a los que fue condenado, previa su legal regulación en la vía incidental, de conformidad con lo establecido en el artículo 82, segundo párrafo del reglamento que rige a la moral actora y que es parte integral de los documentos base de la acción; además de haberse

acreditado que ese cobro fue aprobado por las asambleas ordinarias celebradas el 25 de Enero de 1997, 07 de Febrero de 1998, 06 de Febrero de 1999, 05 de Febrero de 2000, 03 de Febrero de 2001, 02 de Febrero de 2002, 08 de Febrero de 2003, 07 de Febrero de 2004, 05 de Febrero de 2005, 11 de Febrero de 2006, 10 de Febrero de 2007, 09 de Febrero de 2008, 07 de Febrero de 2009 y 06 de Marzo de 2010, según se acreditó con la certificación exhibida para tal efecto, la cual no fue impugnada ni redargüida de falsa o acreditada su falta de autenticidad, por lo que adquirió eficacia demostrativa al tenor de lo dispuesto en los artículos 324 y 325 del Código Adjetivo civil Local.-----

--- En relación a la prestación señalada en el inciso e) del escrito de demanda, consistente en el pago de daños y perjuicios causados que sostuvo el actor, se traducen en el pago más elevado que el resto de los condóminos tuvieron que realizar para cubrir el déficit causado por la falta de pago oportuno del reo en las cuotas que le correspondían, dígasele que no ha lugar toda vez que el reo ya fue sancionado por tal incumplimiento, al condenársele al pago del interés moratorio aprobado por la asamblea integrada por los condóminos, así como con la sanción respectiva, de tal forma, que con lo anterior, se deberá resarcir al resto de los condóminos de la parte proporcional que les corresponda, según lo dispuesto y regulado por el quinto párrafo del artículo 32 del Reglamento de XX XX, allegado al sumario, por ende, se absuelve al reo de dicha prestación.-----

--- De igual manera, por haberse ejercitado en la especie una acción de condena, en términos del artículo 80 del precitado Ordenamiento Adjetivo Civil Local, se condena a (LA PARTE DEMANDADA), a cubrir a favor de la actora **XXXX** los gastos y costas que haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental.-----

--- Por último y toda vez que el demandado fue emplazado por edictos, conforme a lo dispuesto en los artículos 251 fracción V y

376 fracción II de la ley adjetiva civil local, se ordena notificar la presente sentencia al reo, mediante edictos que se publicarán por una sola vez de los puntos resolutivos, en el Boletín Oficial del Estado y en el periódico La Voz del Puerto, para que dentro del término de sesenta días contados a partir de la última publicación, esté en posibilidades de interponer el medio de impugnación que considere oportuno.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 335, 336, 337, 338, 340 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, se resuelve en definitiva al tenor de los siguientes:-----

----- **PUNTOS RESOLUTIVOS:**-----

--- **PRIMERO.**- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente Juicio, y la vía elegida por la actora para su tramitación fue correcta.-----

--- **SEGUNDO.**- Se determina que (LA PARTE ACTORA) por conducto de su Administrador, acreditó la acción de Pago que ejerció en contra de (PARTE DEMANDADA), mientras que este fue juzgado en rebeldía.-----

--- **TERCERO.**- Se condena al demandado a pagar a favor de la actora, la cantidad de **3,970.95 34.00 USCY (TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA DÓLARES 95/100 U.S.C.Y)** o su equivalente en moneda nacional, por concepto de cuotas de mantenimiento y contribuciones para el fondo de reserva que (LA PARTE DEMANDADA), ha dejado de pagar a XXXX, como fideicomisario del mes de **SEPTIEMBRE** en el Departamento **XXXXX** de los citados XXXX, y generadas de los años de mil novecientos noventa y siete al año dos mil diez, más las que se sigan generando y que deberán cuantificarse en etapa de ejecución forzosa.- Así mismo, se condena al reo (PARTE DEMANDADA) , al pago de los intereses moratorios calculados al 2% mensual sobre las cuotas de mantenimiento y fondo de reserva aprobada por la asamblea de condóminos de la moral actora, y a las que fue

condenado el demandado, previa su legal regulación en la vía incidental; de igual forma deberá pagar el reo el **50% (CINCUENTA PORCIENTO)** más sobre las cuotas condominales e intereses moratorios a los que fue condenado, previa su legal regulación en la vía incidental, por las consideraciones vertidas en el capítulo respectivo.-----

- - - **CUARTO.**- Se condena a (LA PARTE DEMANDADA) a pagar a favor de (LA PARTE ACTORA), los gastos y costas que hubiese erogado con motivo de la tramitación del presente asunto previa su legal regulación en la vía incidental, lo anterior con fundamento en el artículo 80 del código procesal civil para el Estado, en atención a que el presente asunto se ejerció una acción de condena. - - - -

- - - **QUINTO.**- Por último y toda vez que el demandado fue emplazado por edictos, conforme a lo dispuesto en los artículos 251 fracción V y 376 fracción II de la ley adjetiva civil local, se ordena notificar la presente sentencia al reo, mediante edictos que se publicarán por una sola vez de los puntos resolutivos, en el Boletín Oficial del Estado y en el periódico La Voz del Puerto, para que dentro del término de sesenta días contados a partir de la última publicación, esté en posibilidades de interponer el medio de impugnación que considere oportuno.-----

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMO LA **LICENCIADA MARÍA DEL SOCORRO BALLESTEROS LÓPEZ**, JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, POR ANTE EL SECRETARIO PRIMERO DE ACUERDOS **LICENCIADO JESÚS ALBERTO CANIZALES MAJIN**, QUIEN AUTORIZA Y DA FE.- DOY FE.-

LISTA.- En primero de agosto de dos mil trece, se publica en lista la sentencia que antecede. CONSTE.