

**Playa del Carmen, Quintana Roo, a 15 de marzo del 2022.**

**“ASOCIACIÓN DE COLONOS, PROPIETARIOS Y FIDEICOMISARIOS DE PUERTO AVENTURAS, A.C.”,  
PRESIDENTE. ANGELOS MOUZOUROPOULOS,  
PRESENTE.**

En atención a los cuestionamientos de Usted, Sr. Presidente, con respecto de la recuperación de cuotas hacia la Asociación de Colonos por asociados que se encuentran en los siguientes supuestos:

- I.** Si el propietario **es miembro** de nuestra Asociación y es moroso.
- II.** Si el propietario **es miembro de la otra Asociación**, pero recibe el beneficio de los servicios de nuestra Asociación.
- III.** **En relación a una venta**, ¿qué validez tiene una carta de no adeudo emitida por el Fideicomiso y/o el Desarrollador?

Por lo que me permito contestar lo siguiente de acuerdo a los escenarios anteriormente planteados:

- I.** El propietario **que es miembro** de la Asociación y **es moroso**, podrá ser requerido en el cumplimiento de la obligación de manera extraoficial (invitación amistosa) o en caso de negativa conciliar, a través de un requerimiento de pago realizado con Notario Público, por lo que será o puede ser el preámbulo para el reclamo de las obligaciones que tiene pendiente con la Asociación de Colonos por la vía judicial y, de salir positiva hacia nuestra Asociación el fallo judicial, deberán ser cubiertas las cuotas, así como también los gastos en que incurrió la Asociación para ejercer su derecho.
- II.** Si el propietario es **asociado de otra Asociación**, pero recibe el beneficio de los servicios de Colonos, no absuelve al propietario de la obligación de realizar el pago por los servicios que brinda la sociedad de Colonos (**Gestión De Negocios, Artículos 1886 al 1909 del Código Civil Federal**). En este caso se debe notificar al deudor en razón de dicha relación en la prestación de los servicios, precisando que la obligación de pago no se deriva de la afiliación directa (calidad de miembro asociado), sino del servicio, quien lo brinda y quien lo recibe. Asimismo, al igual que en el supuesto que antecede, la Asamblea mediante voto determinará la procedencia de acciones legales en contra del deudor.

*"Hay gestión de negocios patrimoniales ajenos cuando alguien, extraño a ellos (gestor), asume-sin haber recibido mandato, encargo ni autorización- la iniciativa de su gestión, por encontrarse el dueño de sus negocios ausente o impedido de obrar por sí mismo. En este orden de ideas, toda persona capaz de contratar, que se encarga sin mandato de la gestión de un negocio que directa o indirectamente se refiere al patrimonio de otro, sea que el dueño del negocio tenga conocimiento de la gestión, sea que la ignore, se somete a todas las obligaciones que la aceptación de un mandato importa al mandatario."*

En este orden de ideas, si la Asociación de Colonos brinda un servicio que otra Asociación no, y ésta ha hecho de público conocimiento que brinda dicho servicio en beneficio de los que viven en el Complejo Turístico de Puerto Aventuras, y no habido un rechazo expreso a recibirlo, pueden ser

sujetos a solicitud del pago por estos servicios brindados (jardinería, limpieza de calles, alumbrado y seguridad interna).

No omito manifestar que, el reclamo de estos adeudos que pudieran generarse por la figura anteriormente mencionada, tiene prescripción:

Código Civil para el Estado de Quintana Roo:

*"Artículo 58.- Las acciones derivadas de la gestión de negocios **prescriben en un año**, contado a partir del día que tuvo conocimiento de ella el dueño del negocio o su representante legítimo; **pero prescriben en dos años**, contados desde el día en que termine la gestión, si antes no tuvieron conocimiento de ella el dueño del negocio o, en su caso, el representante legítimo de éste."*

**III.** En este tercer supuesto no se menciona cual es el concepto del adeudo, por lo que, si el adeudo es con relación a una compraventa que el Fideicomiso o el Desarrollador haya realizado, pues tendrá relevancia al momento de escriturar el inmueble o propiedad.

Ahora bien, hipotéticamente, si el concepto de adeudo fuera cuotas de mantenimiento o condominales, **no guardaría ninguna relación, y no tendría razón de expedir dicha carta**, toda vez que la naturaleza del Fideicomiso o Desarrollador no es brindar servicios en los que resulte el cobro de una cuota.

**iii Sin más por el momento, esperando que esta respuesta a sus inquietudes sea útil, me despido de usted enviándole un cordial saludo!!!**

**Lic. Pablo Hilario Alcocer Góngora.**

