

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a trece de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0802/2021** relativo al juicio Único Civil promovido por el **Xxxxx**, en contra de **Xxxxx**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, que:

"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."

II.- La suscrita Juez es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de una acción personal, siendo que en el caso a estudio se ejerce la acción personal de pago de cuotas de mantenimiento dándose así el supuesto de la norma indicada.

Además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III.- La Vía Única Civil es procedente, ya que la acción deducida no se encuentra prevista en alguno de los procedimientos especiales a que se refiere el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

IV. La actora **Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A). *Para que por sentencia definitiva, se condene al condónino demandado a pagar a mi representada la cantidad de \$63,118.50 (Sesenta y tres mil ciento dieciocho pesos 50/100 M.N.) respecto a la propiedad, **xxxxxx**, ubicada en **Xxxxxx** no. **xxxxxx** dentro del **Xxxxxx**, **Xxxxxx**, **Xxxxxx**, por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas, correspondiente al periodo del mes de julio dos mil dieciséis (2016) a mes de julio de dos mil veintiuno (2021) más los que se sigan generando, mismos que serán certificados en etapa de ejecución de sentencia.*

B). *Para que por sentencia definitiva, se condene al demandado al pago de interés moratorio mensual, a razón del tres por ciento (3%) respecto de los meses antes señalados, siendo la cantidad de \$1,893.55 (Mil ochocientos noventa y tres pesos 55/100 M.N.), más los que se sigan generando, mismos que serán cuantificados en etapa de ejecución de sentencia.*

C). *Al pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio."*

Basa sus prestaciones en los puntos de hechos narrados del primero al séptimo, así como en el séptimo bis, del escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la cuatro del expediente en que se actúa.

La demandada **Xxxxxx** dio contestación a la demanda entablada en su contra, tal y como consta del escrito visible a fojas de la noventa y seis a la ciento dos del sumario.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción.

V. Atenta a lo dispuesto por el artículo 371 del Código Adjetivo de la Materia, la suscrita Juez se aboca previamente al estudio de la excepción de oscuridad de la demanda, hecha valer por **Xxxxxx** ya que tiende a impedir el estudio de la acción intentada en este juicio, que al resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

El criterio anterior se ve robustecido por la jurisprudencia

por contradicción de tesis, emitida bajo el número de registro 179,523, novena época, pronunciado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a./j.133/2004, XXI enero del 2005, página 257, que a la letra dice:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad en la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el juez". Contradicción de tesis 104/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero ambos del Vigésimo Tercer Circuito. 24 de noviembre de 2004. cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno."

Punto de divergencia que hace consistir en que la demanda entablada en su contra en su capítulo de hechos no cumple con los

lineamientos que ordena el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que asegura que del análisis de los hechos identificados como sexto, séptimo y otra vez séptimo la actora manifiesta un supuesto incumplimiento de su parte a las cuotas de mantenimiento por concepto de servicios de agua y que se abstuvo de pagar las amortizaciones correspondientes al mes de agosto de dos mil dieciséis, encontrándose en mora a partir de ese mes y año; sin embargo, la actora no indica claramente en dónde y cuándo tenía que ocurrir a realizar el pago al que supuestamente estaba obligada a cubrir, pues al no existir éstos la actora se abstuvo de requerir fehacientemente a la demandada en su domicilio.

Una vez analizados los argumentos que se hacen valer, esta juzgadora estima que la misma resulta improcedente, como a continuación se verá:

Reza la Fracción V del artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles:

"Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresará:

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".

Con base en lo establecido por el precepto legal invocado, se afirma que el actor de un juicio, tiene la carga procesal de precisar en su demanda los hechos en que se funda, con tal claridad y precisión, que permita a la parte demandada conocer esos hechos para estar en aptitud de controvertirlos mediante la oposición de defensas y excepciones, así como para aportar elementos de convicción tendientes a desvirtuarlos.

Los argumentos en que la parte demandada sostiene el medio de defensa que se analiza, resultan inatendibles ya que no corresponden propiamente a los que se deben invocar en la excepción de oscuridad, lo anterior es así, tomando en cuenta que para que una excepción de oscuridad en la demanda resulte procedente, es menester que la demanda se encuentre redactada en términos imprecisos, confusos o anfibológicos, que coloquen a la

parte demandada en estado de indefensión, de manera tal que no pueda preparar adecuadamente su contestación y defensa; supuesto que no aconteció en el presente caso, pues según se advierte del libelo de contestación, la disconforme se refirió a todos y cada uno de los hechos que se le imputan, contestándolos como considera que ocurrieron, e incluso oponiendo excepciones, por lo que se considera que no se le colocó en estado de indefensión alguno.

Aunado a que, como se dijo, la demandada basa su excepción en argumentos que en nada tienen que ver con la excepción que se analiza, luego, le corresponde en términos de lo dispuesto por el artículo 235, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, probar o controvertir los hechos narrados por la actora sin que para ello, dichos hechos se traduzcan a oscuridad en la demanda; consecuentemente, por todo lo antes señalado es que las referidas manifestaciones resultan inatendibles en la excepción analizada.

Consecuentemente, se declara improcedente la excepción que se analiza.

VII. Acto seguido se procede a analizar el estudio de la acción intentada por **Xxxxxx**, misma que esta autoridad estima resulta improcedente como se verá a continuación:

La parte actora basa su acción en que a ella le compete todo lo relativo a la administración, mantenimiento, operación y representación del **Xxxxxx** y a sus condóminos.

Arguye que la demandada es condómino por ser propietario del **xxxxxx** marcado con el número exterior número **xxxxxx** calle **Xxxxxx** dentro del Condominio **Xxxxxx** en el municipio de **Xxxxxx**, **xxxxxx**, por lo que al formar parte dicha persona del citado condominio, está obligada al pago de cuotas de mantenimiento que se conforma por metro cuadrado de la superficie total respecto de la propiedad del condómino, más el suministro de agua y el tratamiento de aguas residuales, éste de acuerdo al volumen de agua consumida por el usuario del condominio, tal y como se desprende de la tabla aportada por la asamblea general ordinaria de condóminos del **Xxxxxx**.

Sostiene que a partir del mes de diciembre de dos mil cinco, la demanda no ha cumplido con el pago de cuotas de mantenimiento

pero que únicamente se le reclama el pago desde julio de dos mil dieciséis hasta julio de dos mil veintiuno, más las que se sigan generando.

Agrega que cada una de las cuotas de mantenimiento fueron aprobadas en asamblea general ordinaria siendo en fecha veintiocho de febrero de dos mil seis, donde se aprobó la cantidad de seis pesos con sesenta centavos por metro cuadrado, más el volumen de agua utilizado por el suministro de agua y el servicio de saneamiento de agua residual que el cobro de lo anterior se incluye en cada recibo y así se conforma la cuota de mantenimiento mensual, **cantidad que dio prevaleció hasta el mes de febrero de dos mil diecinueve.**

Aduce que en la asamblea general ordinaria llevada a cabo el veintiocho de febrero del año dos mil diecinueve, se aprobó la cantidad de doce pesos 50,100 moneda nacional por metro cuadrado con agua incluida como cuota de mantenimiento la cual afirma prevalece a la presente fecha.

Finalmente, refiere que toda vez que la parte demandada ha hecho caso omiso a los múltiples requerimientos extrajudiciales efectuados por la actora se ha visto en la imperiosa necesidad de promover la demanda que dio origen a este juicio.

Para acreditar su acción **Xxxxx**, ofertó diversos medios de pruebas de los cuales se desahogaron los siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente las copias certificadas respecto de la escritura pública número **xxxxx**, volumen **xxxxx**, de fecha diecisiete de junio de dos mil tres, pasado ante la fe del licenciado **Xxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxx** de las del Estado, visible a fojas de la doce a la cincuenta y nueve de autos, documento al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el que se acredita la constitución y formalización del régimen de propiedad en condominio de tipo mixto (horizontal y vertical) para uso industrial, comercial y de servicios que se denominaría **Xxxxx**, siendo que en la cláusula tercera de dicha escritura se estableció lo siguiente –foja 20-:

"EL Régimen de Propiedad en CONDOMINIO que se ha constituido, se regirá por lo que previene esta escritura, por el reglamento que se me exhibe y que aparece relacionado en el antecedente noveno de este instrumento y en todo lo no previsto por lo que establece al respecto el título séptimo del Código Urbano del Estado de Aguascalientes y por sus disposiciones aplicables."

Por su parte el antecedente noveno de dicho instrumento refiere que se le exhibió al fedatario el Reglamento de Condóminos y administración del inmueble objeto de dicha escritura de régimen de propiedad en condominio y que forma parte integrante de la misma, por lo que dicho reglamento se agregó como anexo.

Cabe hacer mención que al ser parte integral del instrumento que se analiza el reglamento precitado, del mismo por lo que aquí incumbe se obtiene que en el capítulo V en su artículo 25 fracción VI se estableció como obligación del condómino la de cumplir oportunamente con el pago de las cuotas tanto ordinarias, extraordinarias que determine la asamblea de condóminos. Así como los recargos generados por pago extemporaneo en el porcentaje de interés que acuerde la asamblea.

Por su parte el artículo 35 del aludido reglamento establece que las cuotas generales de mantenimiento se actualizarán automáticamente ajustándose a los mismos incrementos porcentuales de manera anual que se determine por la ley, para los salarios mínimos **o a las necesidades de condominio previo acuerdo de la asamblea general de condóminos**

A su vez el arábigo 63 prevé que habrá una asamblea anual ordinaria **obligatoria** que deberá reunirse durante el mes de febrero de cada año y además de los asuntos comprendidos en el orden del día se ocupará del informe y de las cuentas de administración del dictamen del comité de administración, aprobar el **presupuesto de ingresos** y egresos para el año siguiente.

Finalmente, en el artículo 70 en el punto **f** se pactó que las asambleas generales tendrán entre otras la facultad de **establecer las cuotas a cargo de los condóminos.**

Documental Pública, consistente las copias certificadas de la escritura número **xxxxx**, volumen **xxxxx**, de fecha diecinueve de

abril de dos mil cinco, pasada ante la fe del licenciado **Xxxxxx** en su carácter de notario público supernumerario en ejercicio de la notaría pública **xxxxxx** de las del Estado visible a fojas de la sesenta a la setenta y ocho de autos, documento al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el que se acredita el contrato constitutivo de la persona moral **Xxxxxx**, siendo que entre el objetivo de dicha asociación se encuentra el de proporcionar mantenimiento, operación y administración del **Xxxxxx**, la vigilancia del estricto cumplimiento del Reglamento de dicho condominio, **así como vigilar e pago de las cuotas de mantenimiento que se rigen y su aplicación transparente.**

Documental Pública, consistente en las copias certificadas respecto de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **XXXXXX**, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil seis, pasada ante la fe de la licenciada **Xxxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxxx** de las del Estado, visible a fojas de la sesenta y nueve a la setenta y tres de autos, documento al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el que se acredita el acta de asamblea general ordinaria de condóminos del **xxxxxx**, celebrada el **veintiocho de febrero de dos mil seis**, cabe mencionar que por lo que interesa al presente juicio en el punto siete contenido en el orden del día de dicha asamblea se acordó que para poder cubrir los egresos **para el año dos mil seis**, se requería que los condóminos pagaran una cuota de mantenimiento de seis pesos 60/100 por metro cuadrado y además para el cobro del servicio de agua, de saneamiento de aguas residuales de alcantarillado se propuso una tabla donde se especifica el cobro de dichos servicios -la cual se encuentra inserta en dicho instrumento-.

Propuesta que fue aceptada y se aprobó la cuota en cita, del mismo modo, se acordó el cobro de un interés moratorio del tres por ciento mensual a los condóminos que se atrasen en el pago de la cuota, tanto de consumo de agua como de mantenimiento.

Documental Pública, consistente en la constancia e registro, con número de volante **xxxxxx**, emitida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, visible a foja setenta y cuatro de autos, documento al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el que se acredita que el inmueble ubicado en **Xxxxxx** se encuentra inscrito a nombre de **Xxxxxx** y a dicha fecha se encontraba inscrito bajo el registro **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, sección **x. xxx**

Documental Privada consistente en los recibidos emitidos por **Xxxxxx**, visibles fojas setenta y cinco a la setenta y siete de autos, mismo que carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que se trata de documentos creados de forma unilateral por la actora, y cuya veracidad de su contenido no fue robustecido con algún medio de prueba, como se verá con posterioridad en este fallo.

Argumento el antes expuesto que encuentra sustento en la Tesis, Novena época, Tribunales Coniado de Circuito, Romo XVI, Agosto de 2002, Página: 1280, Registro número 186286, Rubro:

"DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS. *Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario adminicularla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen."*

Documental Pública, consistente de las copias certificadas de la escritura número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha primero de agosto de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del licenciado **Xxxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxxx** de

las del Estado visible a fojas de la setenta y ocho a la ochenta y nueve de autos, documento al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el que se acredita la protocolización del acta de asamblea general ordinaria del **Xxxxxx** y de asociados de la persona moral denominada **Xxxxxx**, celebrada el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve; cabe mencionar que por lo que interesa al presente juicio en el punto once contenido en el orden del día de dicha asamblea se abordó la propuesta para modificar las cuotas de mantenimiento del centro de abastos, proponiendo el presidente tres opciones, de las cuales se aprobó la identificada como III con sus modalidades, propuesta que de forma literal establecía:

“Actualización de cuota de mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor, por sus siglas INPC.

(...)

De **\$7.45/m2**, se actualiza a \$12.50 m² “. -Lo subrayado es propio-

Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto de Legal y Humana. Pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que en nada le benefician a la parte actora para demostrar los hechos de su acción, como más adelante quedará establecido.

Por su parte **Xxxxxx**, ofertó diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto de Legal y Humana. Pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así pues, con las pruebas antes valoradas esta autoridad determina que la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de la acción ejercida, por lo siguiente:

Si bien se demostró la constitución del **Xxxxxx**, así como que **Xxxxxx**, está legitimado para realizar el cobro de las cuotas de

mantenimiento de dicho condominio al ser éste uno de los objetivos de su creación.

Sin embargo, la actora no demostró cuál es la cantidad que realmente corresponde al pago de cuotas de mantenimiento establecidas por dicho condominio en el periodo que le reclama a la ahora demandada; ello es así, tomando en cuenta que la **Xxxxxx**, refiere que a pesar de que la demandada le adeuda las cuotas de mantenimiento desde el mes de diciembre de dos mil cinco, únicamente reclama el cobro de las generadas desde el mes de julio de dos mil dieciséis hasta el mes de julio de dos mil veintiuno y las que se sigan generando.

Ahora bien, con las copias certificadas respecto de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha diecisiete de junio de dos mil tres, pasado ante la fe del licenciado **Xxxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxxx** de las del Estado, se demostró la constitución y formalización del régimen de propiedad en condominio de tipo mixto (horizontal y vertical) para uso industrial, comercial y de servicios que se denominaría **Xxxxxx**, siendo que dicho condominio se iba a regular por lo establecido entre otras disposiciones por el Reglamento de Condóminos, el cual por un lado establece que la asamblea anual ordinaria deberá reunirse **de forma obligatoria durante el mes de febrero de cada año** y que en el orden del día de dicha asamblea se abordará el informe y las cuentas de administración del dictamen del comité de administración, así como que en dicha sesión se aprobaría el **presupuesto de ingresos** y egresos para el año siguiente.

Ahora bien, el actor afirma en el hecho identificado como VII punto A. que en fecha veintiocho de febrero de dos mil seis, se aprobó como cuota de mantenimiento la cantidad de seis pesos con sesenta centavos por metro cuadrado, más el volumen de agua utilizado por el suministro de agua y el servicio de saneamiento del agua residual, afirmación que quedó demostrada con las copias certificadas respecto de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **XXXXXX**, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil seis, pasada ante la fe de la licenciada **Xxxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxxx** de las del Estado, sin embargo, la demandante también aduce que tal cuota prevaleció hasta el mes de febrero de

dos mil diecinueve, fecha en la cual en la asamblea correspondiente se modificó el referido monto para quedar en doce pesos 50/100 por metro cuadrado, y que dicha cuota es la que prevalecía a la fecha en que presentó su demanda.

Sin embargo, esta autoridad considera que el actor debió demostrar fehacientemente cuáles fueron los acuerdos a que se llegaron en cada una de las asambleas anuales ordinarias llevadas a cabo con posterioridad a la de febrero de dos mil seis, pues si bien refiere que la cuota acordada en dicha anualidad prevaleció hasta dos mil diecinueve no aportó prueba para demostrar ello, tomando en cuenta que era obligatorio la celebración de una sesión en el mes de febrero de cada año y en dicha sesión se iba a acordar lo relativo a los ingresos y egresos del condominio por consiguiente lo relativo a la cuota de mantenimiento que iba a prevalecer para el siguiente año, lo cual no hizo, a pesar de que en ese sentido le correspondía la carga de la prueba conforme lo dispone el numeral 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Aunado a ello, del documento público exhibido por su parte del cual consta el acta de asamblea general ordinaria correspondiente a febrero de dos mil diecinueve, se aprecia que adversariamente a lo sostenido por el demandante hubo por lo menos un cambio en el monto de la cuota de mantenimiento desde el año dos mil seis, pues en dicho documento se hizo referencia a que el monto de la cuota fluctuaba en siete pesos 45/100 metros cuadrados, por tanto dicho documento hace prueba plena en contra de su oferente en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al demostrar que durante el año dos mil seis al año dos mil diecinueve, hubo por lo menos un cambio en el monto de la cuota de mantenimiento a cargo de los condóminos del **Xxxxx**, creando la duda en esta autoridad si es o no el único cambio que se reportó en el citado periodo, y por ende si la cantidad reclamada por el accionante corresponde o no a la que pudiera adeudar la demandada.

Además de lo anterior, la parte actora refiere que el inmueble propiedad de la demandada cuenta con una superficie de ciento cinco metros cuadrados, dato importante dilucidar atendiendo a que las cuotas de mantenimiento se cobra con base a los metros

cuadrados con que cuenta cada predio sujeto al régimen condominal; sin embargo, ello no se demostró pues el certificado de propiedad exhibido por la demandante y con el cual demuestra el carácter de condómino de la parte reo no contiene tal apunte.

Situaciones las anteriores que hacen improcedente la acción ejercida por **Xxxxxx**, en este procedimiento.

VII. Por lo antes expuesto se concluye que la acción hecha valer por **Xxxxxx**, resultó improcedente, siendo innecesario analizar las diversas excepciones y defensas opuestas **Xxxxxx**, pues a nada práctico nos llevaría, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, cuarta parte, XVI, página 87, que señala:

"EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). *Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor."*

Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte actora, al pago de gastos y costas a favor de la demandada, toda vez que intentó una acción improcedente en su contra; sin que se actualice alguna de las hipótesis para la no condena por el concepto aludido, en términos del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues que no hay disposición legal que establezca,

que lo relativo al pago de cuotas de mantenimiento, necesariamente deba ser decidido por una autoridad judicial.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara improcedente la acción hecha valer por **Xxxxxx**, resultando innecesario analizar las excepciones y defensas opuestas por **Xxxxxx**.

CUARTO. Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas.

QUINTO. Se condena a la actora a pagar a favor de la demandada los gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio.

SEXTO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez del **Juzgado Primero de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA**.
Doy fe.

La LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **catorce de diciembre de dos mil**

veintiuno, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

KARY*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Projectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0802/2021) dictada en fecha (trece de diciembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (quince) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, datos de identificación de inmuebles, datos de identificación de escrituras públicas, nombres de notarios públicos, números de notarias públicas, nombres de terceros y datos de identificación de inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.