



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****

V I S T O S, para resolver los autos del expediente ***** , relativo al Juicio que en la Vía **única civil** que en ejercicio de la acción **pago de pesos** promueve ***** en contra de ***** y, encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos civiles en vigor para el Estado que: *"Las sentencia 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"*.

II.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo dispuesto por el artículo 139, fracciones I y II que establece que se entienden sometidos tácitamente a la jurisdicción, el demandante, por el hecho de ocurrir al juez entablando su demanda y el demandado por contestarla.

III.- Que la vía única civil resulta procedente toda vez que la acción ejercitada por la actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles siendo por exclusión procedente la vía Única Civil.

IV.- La actora ***** demanda a ***** por las siguientes prestaciones:

a).- Para que por sentencia definitiva, se condene al condómino 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, bodega de *****, ubicada en ***** por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas, correspondiente al período del mes de julio de dos mil dieciséis (2016) al mes de julio de dos mil veintiuno (2021) más lo que se sigan generando, mismos que serán cuantificados en etapa de ejecución de sentencia.

b).- Para que por sentencia definitiva se condene al demandado al pago del 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 lo que se siga 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.”

La demandada ***** produjo contestación a la demanda, según se obtiene de la foja noventa y ocho de los autos.

Los hechos expuestos por las partes, se tienen por reproducidos en obvio de espacio y repetición, dado que su transcripción no es un requisito que deba contener la sentencia, conforme el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En esos términos queda fijada la litis.

V.- Procede este juzgador al estudio de la acción de pago de pesos, deducida por ***** resultando o siguiente:

En la especie, la actora ***** reclama a la parte demandada el pagar de la cantidad de sesenta y tres mil ciento dieciocho pesos con cincuenta centavos por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas, correspondiente al período del mes de julio de dos mil dieciséis a julio de dos mil veintiuno,



más lo que se siga generando; así como al pago del interés moratorio mensual a razón del tres por ciento respecto de los meses señalados; y al pago de gastos y costas.

En el capítulo de hechos, en esencia señala, que en fecha diecisiete de junio de dos mil tres, se constituyó y se formalizó el régimen de propiedad en condominio de tipo mixto, denominado, ***** ; que en fecha diecinueve de abril de dos mil cinco, se constituyó la asociación civil denominada ***** ; que el veintiocho de febrero del dos mil seis, se celebró una asamblea general ordinaria de condóminos del Condominio ***** , donde se aprobó que su representada ***** sea quien represente y administre al condominio antes referido.

Que el demandado es propietario del inmueble bodega ***** marcada con el número exterior ***** de la calle ***** dentro del Condominio Centro de Abastos ***** en el municipio de ***** , con una superficie total de ciento cinco metros cuadrados.

Que de lo anterior resulta, que la demandada al formar parte del ***** se encuentra obligada al pago de cuotas de mantenimiento que se conforma por metros cuadrados de la superficie total respecto de la propiedad del condómino, más el suministro de agua y el tratamiento de aguas residuales.

Que es el caso, que se le reclama el pago desde el mes de julio de dos mil dieciséis hasta julio de dos mil uno, más las que se sigan generando; que el importe de cada una de las cuotas de mantenimiento fueron aprobadas en asamblea general ordinaria de condóminos.

Que en la asamblea ordinaria de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, se aprobó la cantidad de doce pesos con cincuenta centavos por metro cuadrado con agua incluida, cuota de mantenimiento que prevalece a la presente fecha.

Que contabilizando han transcurrido veintinueve

meses, multiplicados por la cuota de mantenimiento (doce punto cincuenta) por la superficie total del bien inmueble ciento cinco metros cuadrados, después se multiplica por los meses transcurridos y da como resultado la cantidad de treinta y ocho mil sesenta y dos pesos con cincuenta centavos.

Por su parte, la demandada, señaló que respecto de los hechos uno a tres, no es propio, y que del cuatro al siete, son falsos.

La actora, para probar los hechos constitutivos de su acción, ofreció la prueba confesional a cargo de la demandada, desahogada en audiencia del ocho de noviembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ciento ocho de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en el juicio por persona capacitada para obligarse; fue hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y es de hecho propio, pero que en nada le beneficia a la parte actora, toda vez que la demandada negó los hechos que se contienen en las tres posiciones formuladas.

Ofertó, la **documental pública**, consistente en las copias certificadas de la escritura pública que obra a fojas de la doce a la cincuenta y nueve de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la que en esencia se demuestra, que en fecha diecisiete de junio de dos mil tres, ante la fe del Notario Público Número ***** de los del Estado, licenciado ***** , se constituyó y formalizó el régimen de propiedad en condominio de tipo mixto para uso industrial, comercial y de servicios que se denomina ***** y al efecto destaca, el reglamento del citado condominio en el que en el artículo 25 fracción VI se estableció que son obligaciones de cada condómino, cumplir



oportunamente con el pago de las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias que determine la asamblea de condóminos, así como los recargos generados por pago extemporáneo en el porcentaje de intereses que acuerde la asamblea; en el artículo 32, se dijo que, que las cuotas generales de mantenimiento que los condóminos tendrán que pagar mensualmente, estarán determinadas por la asamblea general de condóminos; en el precepto 33, se indicó, que tienen el carácter de gastos comunes, el pago de derechos y los gastos por el suministro y consumo de agua, teléfono y energía eléctrica de todas las áreas y servicios comunes en el condominio; en el numeral 34, se indicó, que la cuota general de mantenimiento, deberá pagarse mensualmente por adelantado: Si transcurrido el mes correspondiente, el condómino no ha cubierto la cuota, se le sancionará con el pago de un interés moratorio aplicable al monto de la cuota vencida; que éste interés se calculará tomando como base el equivalente a diez puntos adicionales sobre el costo porcentual promedio; en el artículo 35, se adujo, que las cuotas generales de mantenimiento se actualizarán automáticamente ajustándose a los mismo incrementos porcentuales de manera anual que se determine por la ley para los salarios mínimos o a las necesidades del condominio, previo acuerdo de la asamblea general de condóminos; en el artículo 36, se sostuvo que para lograr el pago oportuno de las cuotas, la administración contará con todas las facultades que le confiere el artículo 404 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes.

La actora ofertó, la **documental pública**, consistente en la copia certificada del instrumento público número cuatrocientos treinta y uno, volumen seis, que obra a fojas sesenta a la sesenta y ocho de los autos, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 de Código de Procedimientos Civiles del

Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la que en esencia se desprende, que en fecha diecinueve de abril de dos mil cinco, ante la fe del notario público, supernumerario en ejercicio a cargo de la notaría pública ***** licenciado ***** , se hizo constar el contrato constitutivo de la asociación civil denominada ***** en la que se precisaron las cláusulas de los estatutos y lo relativo al patrimonio de la asociación; quiénes podrán ser asociados; derechos y obligaciones de los asociados; de la exclusión de los asociados; cómo se integra; de las facultades del consejo directivo; de las obligaciones del consejo directivo; de la selecciones de éste; de las asambleas; de la disolución de la asociación; y quiénes integran el citado consejo directivo.

De igual manera, se ofreció, la prueba **documental pública**, consistente en las copias certificadas del instrumento público ***** , que obra a fojas de la sesenta y nueve a la setenta y tres de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y del que se obtiene, que en fecha veinticinco de septiembre de dos mil seis, ante la fe de la Notaria Pública número ***** de las del Estado, Licenciada ***** , se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general de condóminos “***** celebrada el veintiocho de febrero de dos mil seis, y en el punto número siete, se estableció literalmente lo siguiente:

“7.- Continúa con la palabra el tesorero para desahogar el punto número siete del orden del día el C. P. Javier Rangel expone la propuesta del presupuesto de ingresos y egresos para el 2006, donde se llega a la conclusión para poder cubrir los egresos, se requiere que los condóminos paguen una cuota de mantenimiento de



6.60 pesos (seis pesos 60/100 m.n.) por metro cuadrado.”

También se estableció, que la cuota de mantenimiento y del servicio de suministro de agua han sido cobrados por ***** , lo cual se continuará haciendo de la misma manera, solo se ajustarán las cuotas de cobro, por el suministro de agua de acuerdo al consumo del usuario.

Obra en autos, la **documental pública**, consistente en el oficio suscrito por la Jefe de Departamento de embargos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que obra a foja setenta y cuatro de los autos, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la cual se desprende que de la búsqueda efectuada se encontró registro del inmueble ubicado en ***** , a nombre de ***** y que actualmente se encuentra inscrito bajo el registro ***** del libro ***** de la sección ***** de *****

Ofreció, la **documental privada**, relativa a los tres recibos que obran a fojas de la setenta y cinco a la setenta y siete de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dado que, si bien es cierto, se trata de un documento privado, también lo es, que se encuentra adminiculado con las probanzas valoradas en párrafos que anteceden.

Sin embargo, en nada le beneficia esta prueba la parte actora, no solo porque no se desprende que la cantidad que se precisa sea con motivo de cuotas de mantenimiento de la persona moral ***** sino también, porque conforme a las pruebas que obran en autos, la cuota de mantenimiento sería conforme a los metros cuadrados de la superficie total de la propiedad de los condóminos, y de esos documentos no se

obtiene lo anterior.

La actora ofreció, la **documental pública**, consistente en la copia certificada del instrumento público número ***** volumen ***** , que obra a fojas de la ***** a la ***** a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la que se infiere, que en fecha primero de agosto de dos mil diecinueve, ante la fe del Notario Público número Catorce del Estado, licenciado ***** se protocolizó el acta de asamblea general ordinaria de condóminos ***** de la persona moral denominada ***** , celebrada el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, y de dicha probanza se advierte con claridad, que se estableció cómo se pagaría la cuota de mantenimiento, y literalmente se dijo:

“... Por lo anterior, queda aprobada la actualización de la cuota de mantenimiento con base en los índices que publicó el INEGI, para quedar en \$12.50 m2 agua incluida para aquellos asociados que no tienen medidor de consumo de agua instalado...”

Finalmente, ofreció, las pruebas **presuncional e instrumental de actuaciones**, a las cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero que en nada le benefician a la actora para probar su acción.

La demandada, ofreció, la prueba **confesional**, a cargo de la actora, pero en audiencia de dieciocho de octubre de dos mil uno se desistió de la misma.

También ofreció, la **instrumental de actuaciones, consistente** en todo lo actuado, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le benefician por las



razones que se expondrán.

Ahora bien, del análisis que se hace de los medios probatorios aportados por la actora se advierte con claridad, que el pago de las cuotas de mantenimiento de los condóminos del ***** sería conformada por metro cuadrado de la superficie total de la propiedad del condominio, incluyendo el agua, pues esto quedó demostrado con la documental pública, consistente en la copia certificada de la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de condóminos de “*****” celebrada el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve.

Por tanto, a efecto de dilucidar el monto de las cuotas de mantenimiento reclamadas a la demandada, era menester que quedara fehacientemente demostrado, los metros cuadrados que tiene la propiedad de dicha parte, lo que en forma alguna quedó demostrado con las pruebas ofertadas por la actora, pues tan solo a foja setenta y cuatro de los autos obra el oficio del Registro Público de la Propiedad en el Estado, del que se obtiene que la demandada es propietaria del inmueble bajo el registro ***** , de libro ***** de la sección primera de ***** .

En ese contexto, es evidente que la actora también debió haber demostrado la superficie total que ampara el inmueble de la parte demandada, ya que incluso en el hecho cuatro de la demanda manifestó que la demandada es Condómino por ser propietaria del inmueble ***** , marcado con número exterior ***** , con una superficie total de ciento cinco metros cuadrados; y en el hecho siete, adujo que la asamblea general ordinaria de condóminos de veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, se aprobó la cantidad de doce punto cincuenta pesos por metro cuadrado con agua incluida.

Sirve de apoyo lo anterior, la Jurisprudencia, consultable en el Registro digital: 2014020, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s):

Constitucional, Común, Tesis: XI.1o.A.T. J/12 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 40, Marzo de 2017, Tomo IV, página 2368, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“CARGA DE LA PRUEBA Y DERECHO A PROBAR. SUS DIFERENCIAS. No debe confundirse la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas, atinente a la defensa, con la carga probatoria, si se tiene en cuenta que la primera constituye un derecho -a probar- y la segunda es un deber procesal; asimismo, el derecho a probar es de naturaleza constitucional, en tanto el débito procesal es de naturaleza procesal e, incluso, es posterior al derecho fundamental de mérito, o sea, el derecho a probar es anterior y de entidad superior a la obligación procesal, siendo que derecho y obligación no son sinónimos dado que uno se ejerce en el procedimiento, tanto postulatorio como probatorio, mientras que la otra es objeto de examen por el juzgador hasta la sentencia o laudo; sin que deba validarse una decisión jurisdiccional de denegación de pruebas cuando suponga la imposición de un formalismo obstaculizador, o contrario a la efectividad del derecho a la prueba, ni subordinar la eficacia de ese derecho fundamental a otro tipo de intereses, como los de economía procesal, expeditividad de los juicios, o el prejuzgamiento de la carga probatoria, cuando su decisión no es propia de la resolución que acepta pruebas sino de la sentencia o laudo, lo que significa que es ilegal anticipar la carga de la prueba a una de las partes al momento de decidir sobre su admisión o no, ni invocar algún otro formalismo que impida conocer el resultado de una prueba en detrimento del derecho a probar, que es uno de los que conforman el derecho humano al debido proceso; luego, si el derecho a probar es un derecho constitucional que atribuye a la persona el poder tanto de ejercerlo, como de reclamar su debida protección, entonces su constitucionalización obedece a la relevancia procesal que adquiere la actividad probatoria, en la medida en que determina a las partes cuándo y cómo pueden probar los hechos del debate jurisdiccional, vinculando a todo juzgador a su observancia. Lo anterior, porque en la interpretación de las normas probatorias también es procedente la que permita la máxima actividad probatoria de las partes, prefiriendo, inclusive, el exceso en la admisión de pruebas, a la de una interpretación restrictiva, por cuanto en aquélla subyace la idea de aproximar, y hasta de hacer coincidir la verdad histórica con la verdad que habrá de declararse en la sentencia, partiendo de la base de que la verdad es un derecho humano cuya restricción necesariamente debe justificarse y, por ende, la norma probatoria ha de interpretarse conforme al artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo concerniente al derecho humano al debido proceso.”

VI. En esa tesitura, se declara, que procedió la vía única civil y en ella, la actora ***** no demostró los hechos constitutivos de su acción; en tanto que la demandada ***** contestó la demanda y ofreció pruebas.

Por tanto, se absuelve a la demandada de las prestaciones reclamadas en juicio.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de



Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la actora ********* a pagar a la demandada los gastos y costas del juicio, pues no se está en ninguno de los supuestos de excepción para la no condena en costas de conformidad con el artículo 129 del Código anotado, lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

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

Primero. Se declara, que procedió la vía única civil y en ella, la actora ********* no demostró los hechos constitutivos de su acción; en tanto que la demandada ********* contestó la demanda y ofreció pruebas.

Segundo. Se absuelve a la demandada de las prestaciones reclamadas en juicio.

Tercero. Se condena a la actora ********* a pagar a la demandada los gastos y costas del juicio.

Cuarto. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue 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 Pleno Judicial del Estado de Aguascalientes.

Quinto. Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles,** asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ***** Conste. L'HHR/mazg.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0796/2021**, dictada en fecha **primero de diciembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **seis** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 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 suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.