

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes ocho de julio de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para sentencia definitiva los autos del expediente **0400/2020**, relativo al Juicio **Único Civil** promovido por **Xxxxx**, **Xxxxx**, **Xxxxx** y **Xxxxx**, en contra de **Xxxxx**, **Xxxxx** y al **Xxxxx** denominado **Xxxxx**, en ejercicio de la acción de nulidad y encontrándose en estado de dictar sentencia, se procede a la misma bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

**I.** Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, 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.***

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

**II.** Esta Autoridad es competente para conocer el presente negocio en términos de lo que se establece en el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior, en razón de ejercerse acción de tipo personal, donde el domicilio de la parte demandada lo es el que se ubica en la jurisdicción y por ende competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**III.** La parte actora **Xxxxx**, **Xxxxx** y **Xxxxx**, demanda a **Xxxxx**, **Xxxxx** y al **Xxxxx** denominado **Xxxxx**, las siguientes prestaciones:

**"I.- Para que por sentencia firme se determine y declare nula la Convocatoria que cita a Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio **Xxxxx**, publicada en fecha 27 de febrero de 2020 a celebrarse en fecha 5 de marzo de 2020, ya que del proemio de la misma se desprende que "Se convoca a todos los propietarios del condominio **Xxxxx** a la Asamblea General Ordinaria**

de Condóminos de la Asociación **Xxxxx** siendo lo anterior que se debe convocar a los Asociados que pertenecen a dicha asociación conforme a sus estatutos o a la Asamblea de Condóminos, como lo prevé el Artículo 47 del Reglamento de Administración del Condominio habitacional Urbano Medio de Tipo Mixto Vertical y Horizontal denominado **Xxxxx**, pues no puede mezclarse una Asamblea General de Condóminos con una Asamblea de una Asociación Civil. Se acompaña copia de la convocatoria. **(Anexo 5)**.

**II.-** Para que por sentencia firme y como consecuencia de lo anterior, se declare nula la **Asamblea General Ordinaria de Condóminos** de la Asociación "**Xxxxx** celebrado el pasado jueves 5 de marzo de 2020, ya que independientemente de lo manifestado en la prestación que antecede, es claro a todas luces que los puntos señalados con los números romanos **X, XI y XII**; que son violatorios de lo que señala el Artículo 497 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, como quedará demostrado.

**III.-** Para que por sentencia firme se requiera a la parte demandada para efecto de que convoque a una nueva asamblea con las formalidades de ley y acatando las disposiciones legales y reglamentarias que los rigen.

**IV.-** Para que por sentencia firme se requiera a la parte demandada a que nos sea devuelto como pago de lo indebido el pago excedente de cuotas condominiales que hemos realizado y que serán determinadas en ejecución de sentencia.

**V.-** Por el pago de gastos y costas que el presente juicio origine hasta su total solución, ya que por el indebido proceder de la parte demandada nos vemos obligados a promover este juicio."

Basa sus pretensiones en los puntos de hechos narrados del uno al siete de su escrito inicial de demanda.

Una vez que los demandados **X. xxx,xxxxx** y **Xxxxx** denominado **Xxxxx**, fueron emplazados a juicio, dieron contestación a la demanda incoada en su contra mediante escrito visible a fojas de la ciento setenta y uno a la ciento ochenta de autos.

**IV.** Corresponde ahora entrar al estudio de la acción hecha valer por la parte actora **Xxxxx, Xxxxx, Xxxxx** y **Xxxxx**; la demanda la sustentan específicamente en que mediante escritura número **xxxxx**, volumen **xxxxx**, de fecha diez de enero de dos mil quince, otorgada ante la fe del licenciado **Xxxxx**, notario público

número xxxxx de los del Estado, se hizo constar la constitución del régimen de propiedad en condominio mixto (vertical y horizontal) "Xxxxx sobre el predio ubicado en la calle Xxxxx, número xxxxx en esta ciudad.

Indicando que los demandantes son propietarios y poseedores de casas ubicadas dentro del Condominio denominado Xxxxx, y que dichos inmuebles se encuentran dentro del condominio horizontal en donde no tiene injerencia en el condominio vertical.

Agregando que el día veintisiete de febrero de dos mil veinte, salió publicada la Convocatoria que cita a Xxxxx, a celebrarse el día cinco de marzo de dos mil veinte, por lo que dicha Asamblea fue celebrada con varias irregularidades como lo son:

Del proemio de la Convocatoria se desprende que se convoca a todos los propietarios del Condominio Xxxxx a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos de la Xxxxx siendo lo correcto que se debió convocar a los Asociados que pertenecen a dicha asociación, como lo prevé el artículo 47 del Reglamento de Administración del Condominio habitacional Urbano Medio de Tipo Mixto Vertical y Horizontal denominado Xxxxx.

Arguyen los demandantes que no puede mezclarse una Asamblea General de Condóminos con una Asamblea de una Asociación Civil, ya que del acta constitutiva se desprende de manera clara del Capítulo Quinto denominado Asamblea General de Asociados específicamente en sus artículos décimo noveno al vigésimo séptimo la manera y formalidades que deben de revestir sus asambleas y no hacer una mixtura entre una Asamblea General de Condóminos, como lo prevé su propio reglamento y una asamblea de la asociación civil.

Alude que previo a la celebración de la asamblea se les hizo llegar un correo electrónico en fecha dos de marzo de dos mil veinte, por parte del Comité de Administración del Condominio, con una presentación del desahogo de los puntos de la orden del día, siendo que para el caso que nos ocupa los puntos identificados como:

X. Determinación de la cuota ordinaria de mantenimiento para el periodo 2020.

XI. Determinación de adquisiciones y/o proyectos de mejora para el periodo 2020.

XII. Determinación de la cuota extraordinaria para el periodo 2020.

Son violatorios de lo que señala el artículo 497 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

Señala que el día cinco de marzo de dos mil veinte, los accionantes pretendieron entregar un escrito dirigido al Presidente del Consejo Directivo de **Xxxxxx**, del que se negaron a firmar de recibido, justo antes del desahogo de los puntos X, XI y XII, con el fin de oponerse previo a que fuesen autorizadas las nuevas cuotas de mantenimiento para el año dos mil veinte, ya que de la presentación enviada y que ha quedado precisada en el número cuatro de hechos de la demanda, se desprende que se incluyen conceptos en la determinación y aprobación de la cuota ordinaria de mantenimiento dos mil veinte que alega no le corresponde a los propietarios del condominio horizontal, por ser gastos específicos y exclusivos del condominio vertical; por tanto, el presupuesto de egresos aprobado por la Asamblea contraviene y viola de manera clara en su perjuicio, lo dispuesto por el artículo 497 del Código de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

V. Ahora bien, **Xxxxxx**, **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, para acreditar la acción de nulidad de acta de asamblea, ofrecieron diversa pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple de la **publicación del periódico de circulación estatal El Hidrocálido de fecha veintisiete de febrero de dos mil veinte**; visible a foja diecinueve de autos, documento al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que si bien la misma obedece a una copia fotostática simple, sin embargo, la veracidad de su contenido no resulta ser un hecho controvertido, pues del escrito de contestación a la demanda, se aprecia que la parte reo sí lo reconoció en la respuesta dada al hecho identificado como tres, por tanto, con dicho documento se demuestra que el día veintisiete de febrero de dos mil veinte, se hizo la publicación de la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio **Xxxxxx**, por **Xxxxxx**, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, insertando a dicha publicación los puntos a abordar en la referida asamblea, convocatoria que fue dirigida a **todos los propietarios del condominio demandado**.

Señalándose que dicha convocatoria iba dirigida a todos los

propietarios del condominio demandado para que asistieran a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos Condominio **Xxxxx**.

De igual forma, se les convocó a los propietarios del condominio hoy demandado a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos de la Asociación **Xxxxx**

En dicha citación se insertaron los puntos a desahogar en el orden del día, además se hizo del conocimiento de los convocados que las resoluciones tomadas en dicha asamblea serían obligatorias para todos los condóminos y poseedores de las viviendas que se encuentran en el condominio demandado.

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple **de la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio Mixto (Horizontal y Vertical) "Xxxxx"**; visible a fojas de la veinte a la treinta y uno de autos, cabe hacer mención que si bien dicho documento se trata de una copia fotostática simple, sin embargo, la veracidad de su contenido se robustece con el ofrecimiento que de la misma hizo la parte demandada, ya que con ello reconoce la autenticidad de su contenido, por tanto el aludido medio de convicción goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mismo que demuestra que mediante escritura pública número **xxxxx**, volumen **xxxx**, de fecha diez de enero de dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado **Xxxxx**, en su carácter de notario público número cincuenta y uno de los de esta ciudad, se hizo constar la constitución del régimen de propiedad en condominio mixto (vertical y horizontal) **Xxxxx**, en la cual entre otras cosas se hizo constar que a solicitud de la sociedad mercantil **Xxxxx**, quedó elevada a escritura pública la constitución del régimen propiedad en condominio mixto (vertical y horizontal) denominado **Xxxxx**, ubicado a un costado de la vialidad denominada "**Xxxxx**", al norte de la ciudad, con la superficie, medidas y colindancias, que se describen en los insertos de la referida escritura; asimismo, **se adujo que los adquirentes de cada unidad en que se divide el mencionado régimen tendrán derechos y obligaciones en términos del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, del Reglamento de Condominio y Administración correspondiente y de los contratos de transmisión respectivos.**

**Documental Pública:** Consistente en la copia certificada del instrumento notarial número **xxxxx**, volumen **xxxxx**, a cargo del

Licenciado **Xxxxx**, notario público número **xxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la treinta y dos a la cincuenta de autos, prueba a la que 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 notario mismo que en ejercicio de sus funciones se encuentra investido de fe pública, y con el cual se acredita el contrato de compraventa celebrado por la señora **Xxxxx**, en su carácter de parte compradora y **XXXXX**, en su carácter de parte vendedora, siendo el objeto de dicho contrato el inmueble ubicado en el predio condominal tres, y la casa habitación en el existente del condominio **Xxxxx**, ubicado en **Xxxxx**, número **xxxxx**, interior **xxxxx** al norte de esta ciudad; de igual forma, consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado que celebraron por un lado **Xxxxx**, **Xxxxx**, **Xxxxx** y por la otra parte **Xxxxx**, en su carácter de parte acreditada, en el cual el banco otorgó un préstamo a la acreditada por la cantidad de cinco millones ciento ochenta y dos mil quinientos pesos, y ésta a su vez constituyó hipoteca a favor del banco respecto del inmueble antes descrito.

**Documental Pública:** Consistent en la copia certificada del instrumento notarial número **xxxxx**, volumen **xxxxx**, a cargo del **Xxxxx** Notario Público número **xxxxx** de los del Estado; prueba que obra a fojas de la cincuenta y uno a la cincuenta y ocho de autos, a la 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 notario quien en ejercicio de sus funciones se encuentra investido de fe pública, siendo que en dicho documento consta el contrato de compraventa celebrado por una parte por los señores **Xxxxx** y **Xxxxx**, en su carácter de parte compradora y por la otra parte, la sociedad mercantil **Xxxxx**, en su carácter de parte vendedora, siendo el objeto de dicho contrato el inmueble ubicado en el predio condominal dos, ubicado en la Avenida **Xxxxx**, número **xxxxx**, interior **xxxxx**, en el condominio **Xxxxx** cuyo precio lo fue la cantidad de dos millones de pesos; de igual forma, consta el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, celebrado por el **Xxxxx**, y **Xxxxx**, con la aceptación y consentimiento de su cónyuge **Xxxxx**, en su carácter de mutuario en el cual el instituto otorgó un préstamo a la mutuaría por la cantidad de un millón de pesos, y ésta a su vez constituyó hipoteca a favor del banco respecto del inmueble antes descrito.

**Documental Pública:** Consistente en la copia certificada del instrumento notarial número xxxxx, volumen xxxxx, a cargo del Licenciado Xxxxx notario público número xxxxx de los del Estado; prueba que obra a fojas de la cincuenta y nueve a la setenta y nueve de autos, a la 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 notario quien en ejercicio de sus funciones se encuentra investido de fe pública, siendo que en dicho documento consta el contrato de compraventa celebrado por una parte por Xxxxx, en su carácter de parte compradora y por la otra parte, la Xxxxx, en su carácter de parte vendedora, siendo el objeto de dicho contrato el inmueble ubicado en el inmueble identificado con el número oficial xxxxx, interior xxxxx, de la Xxxxx, que corresponde al predio condominal xxxxx, del condominio mixto (vertical y horizontal) Xxxxx, siendo el precio de la compraventa la cantidad de cuatro millones seiscientos cuarenta y dos mil pesos; de igual forma, consta el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, celebrado por Xxxxx, como acreditante y la otra parte Xxxxx, en su carácter de acreditada, en el cual el banco otorgó un préstamo a la acreditada por la cantidad de tres millones cuatrocientos ochenta y un mil quinientos pesos, y ésta a su vez constituyó hipoteca a favor del banco respecto del inmueble antes descrito.

**Documental Privada:** Consistente en las copias simples de las Cédulas Condominales, de Xxxxx, predio tres, dos y cinco; visible a fojas ochenta a la ochenta y dos respectivamente, cabe hacer mención que si bien dicho documento se trata de una copia fotostática simple, sin embargo, la veracidad de su contenido se robustece con el ofrecimiento que de la misma hizo la parte demandada ya que con ello reconoce la autenticidad de su contenido, por tanto el aludido medio de convicción goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mismo que demuestra la ubicación, medidas, colindancias y superficie de los predios tres, dos y cinco, localizados dentro del condominio Xxxxx.

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple del instrumento notarial número xxxxx, xxxxx volumen xxxxx, a cargo del Licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx de los del Estado; visible a fojas de la ciento diez a la ciento dieciocho de autos, cabe hacer mención que si bien dicho documento se trata de

una copia fotostática simple, sin embargo, la veracidad de su contenido se robustece con el ofrecimiento que de la misma hizo la parte demandada, ya que con ello reconoce la autenticidad de su contenido, por tanto el aludido medio de convicción goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mismo que demuestra que en fecha dos de marzo de dos mil diecisiete, en el mencionado instrumento se hizo constar el contrato de asociación civil por el que se constituyó **Xxxxxx**, Asociación Civil, **cuyo objeto social lo es ser un órgano de gestión y ejecución de los acuerdos tomados por la Asamblea General de Asociados,** para preservar las áreas comunes y llevar la administración del condominio conocido como **Xxxxxx**, por lo que su objeto sería:

a) Vigilar la debida observancia de las disposiciones contenidas en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, así como la aplicación del reglamento de administración que rige dicho condominio.

b) Agrupar en su seno a todos los propietarios de los bienes inmuebles ubicados en el Condominio **Xxxxxx**, sin distinción de sexo, raza o religión y representarlos en conjunto o a cada uno en particular ante toda clase de autoridades, sean federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones particulares, personas físicas o morales, en lo que directamente se relacione con el condominio, o con los inmuebles en el mismo.

c) Administrar por sí o por medio de personas físicas o morales especialmente contratadas para ello servicios de administración integral, mantenimiento, conservación, mejoramiento, reparación, construcción, vigilancia y todos aquellos otros que se requieran con relación a las áreas de propiedad común, incluyendo en éstas en forma enunciativa y no limitativa las calles interiores con sus instalaciones propias, tuberías de agua, drenajes sanitarios y pluviales, red de electricidad y alumbrado público, ductos telefónicos, sus áreas verdes y peatonales, casetas de acceso y vigilancia, elevadores, gimnasio y equipo, bardas perimetrales que delimitan la superficie total del condominio, los cimientos, estructura, muros de carga y techos, que sean de uso común, así como construcciones, terraza, alberca y cualesquier otro equipo o instalación común del condominio.

d) Realizar por sí o por medio de personas físicas o morales, especialmente contratados para ello los pagos comunes del



condominio como el costo de los servicios de agua, energía eléctrica, vigilancia, jardinería, servicios de recolección de basura, mantenimiento, operación, reparación, derechos o impuestos relativos a dichas áreas comunes, sueldos, salarios y compensaciones del personal al servicio del condominio, incluyendo los pagos de seguridad social que establecen las leyes correspondientes, así como el costo de los implementos y equipos de limpieza, mantenimiento, reparación, conservación y construcción que se requieran en las áreas comunes del condominio.

e) Promover la convivencia pacífica y ordenada de los condóminos, arrendatarios o usuarios del "XXXXX", así como sus familiares, servidores, visitantes y demás dependientes, personal de servicio y en general todas las personas que ocupen o visiten el condominio en sus zonas privadas y comunes, buscando que observen buena conducta, de honestidad y ánimo de buenos y amables vecinos.

f) Fomentar el desarrollo de ideas, iniciativas, estudios, proyectos, etcétera, de los Asociados y realizar los que se consideren benéficos a la asociación, así como para el mejoramiento y mejor aprovechamiento de las áreas comunes del condominio.

De igual manera, se hizo constar que para la consecución del objeto social la asociación podrá realizar los siguientes actos:

i) Adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarios o convenientes para el desarrollo del objeto social.

ii) Celebrar toda clase de actos o contratos, abrir y gestionar cuentas en instituciones financieras, pudiendo igualmente ser asociado de otras asociaciones, siempre y cuando lo celebre para cumplir los fines sociales expresados en los estatutos, y los derivados y anexos y conexos a dichos fines.

iii) Representar al condominio ante cualquier tercero incluyendo autoridades gubernamentales federales, estatales o municipales, y desahogar cualquier gestión, diligencia, procedimiento o juicio en tanto sea administrador del condominio.

iv) En general, realizar todos aquellos actos, celebrar todos los contratos y operaciones que tiendan a cuidar de la conservación de los bienes comunes y beneficiar al condominio y a sus habitantes actuales y futuros.

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple del instrumento notarial número XXXXX, volumen XXXXX a cargo del

Licenciado **Xxxxx**, notario público número **xxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la ochenta y tres a la ciento nueve de autos, cabe hacer mención que si bien dicho documento se trata de una copia rotostática simple, sin embargo, la veracidad de su contenido se robustece con el ofrecimiento que de la misma hizo la parte demandada, ya que con ello reconoce la autenticidad de su contenido, por tanto el aludido medio de convicción goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mismo que demuestra que en la referida escritura se protocolizó el acta de asamblea extraordinaria de condóminos del condominio mixto (vertical y horizontal) denominado **Xxxxx**, de fecha veintiuno de octubre de dos mil diecisiete, misma que se desahogó conforme a la siguiente orden del día:

- I.** Registro de asistencia.
- II.** Designación de presidente, secretario, y escrutador de la asamblea.
- III.** Verificación de quorum y declaración de estar legalmente instalada la asamblea.
- IV.** Ratificación, o en su caso nombramiento, de la administración del condominio.
- V.** Designación e integración del Comité de Propietarios y Vigilancia.
- VI.** Entrega recepción que realiza el Promotor a la administración del Condominio respecto de la operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como la prestación de los servicios básicos y en general las obras, equipo e instalaciones del Condominio y la administración y el aprovechamiento de los bienes comunes.
- VII.** Informe de situación financiera del Condominio.
- VIII.** Determinación de la cuota ordinaria de mantenimiento para lo que resta del periodo 2017 y el periodo 2018.
- IX.** Determinación e integración del fondo de reserva.
- X.** Determinación de una cuota extraordinaria para equipamiento del condominio.
- XI.** Aprobación del nuevo Reglamento del Condominio.
- XII.** Designación de delegados especiales para la protocolización del acta.
- XIII.** Redacción, lectura y redacción del acta y clausura de asamblea.

Siendo que por lo que aquí compete dentro de dicho instrumento obra la aprobación del nuevo Reglamento de administración del condominio habitacional urbano medio de tipo mixto, vertical y horizontal denominado "XXXXX" situado en la calle XXXXX número XXXXX al norte de la ciudad, al que se hizo referencia en el punto XI contenido en el orden del día antes transcrito, reglamento que obra en el anexo número cinco, y cuyas disposiciones que en este asunto incumben se hará referencia con posterioridad en este mismo veredicto.

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple del oficio de manifestación de inconformidad suscrito por el Licenciado XXXXX, de fecha cinco de marzo de dos mil veinte; visible a fojas de la ciento diecinueve a la ciento veintiuno de autos, la cual en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproduce, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse administrado con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la siguiente tesis jurisprudencial; Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504.

**"COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una omisión de la parte contraria."**

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple del dictamen de factibilidad para fraccionamiento, condominios y desarrollos especiales, expedido por la XXXXX; visible a fojas de la ciento veintidós a la ciento treinta y seis de autos, cabe hacer

mención que si bien dicho documento se trata de una copia fotostática simple, sin embargo, la veracidad de su contenido se robustece con el ofrecimiento que de la misma hizo la parte demandada, ya que con ello reconoce la autenticidad de su contenido, por tanto el aludido medio de convicción goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mismo que demuestra que en fecha siete de julio de dos mil catorce, el arquitecto **Xxxxxx**, en su carácter de **Xxxxxx**, dio respuesta a la solicitud número **xxxxxx** de fecha de recepción veinticuatro de junio de dos mil catorce, en el cual se pidió la autorización del condominio mixto para uso habitacional, ubicado al norte de la ciudad, delegación **Xxxxxx**, cuyo propietario lo era **Xxxxxx**

**Documental pública de Actuaciones y la 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.

Por su parte los demandados ofertaron diversos medios de convicción, de los cuales se desahogaron los siguientes:

**Confesional:** a cargo de **Xxxxxx** desahogada en audiencia de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja **xxxxxx** del sumario, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que la asociación civil **Xxxxxx** es el órgano que tiene la administración del condominio del mismo nombre; que es miembro de la **xxxxxx**, por ser propietario de un inmueble dentro de dicho condominio, solo como copropietario no como asociado como manifiestan en las convocatorias de las asambleas, que al adquirir el bien inmueble de su propiedad tenía conocimiento que el mismo estaba sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto (vertical y horizontal), aclarando que administran como si fuera solo vertical por eso es la denuncia; que el Condominio **Xxxxxx**, se rige por el contenido del Reglamento de dicho condominio, aclarando que han manifestado que no es congruente con la ley del Código Urbano como lo hicieron en la demanda; que tuvo conocimiento de la convocatoria para la asamblea de condóminos del condominio **Xxxxxx**, celebrada el día cinco de marzo de dos mil veinte, aclarando

que tuvieron conocimiento pero no asistieron porque la convocatoria manifestaba copropietario asociados y el absolvente no está asociado; que tiene conocimiento que al ser propietario de un bien inmueble dentro del condominio adquiere derechos y obligaciones con relación a las áreas comunes del condominio; que goza de un derecho de indiviso respecto de los bienes de propiedad común del condominio, consignado en su escritura pública de propiedad, aclarando que precisamente la demanda es porque las áreas de uso común de la torre, el absolvente no es usuario y no los utiliza; que es obligación de los condóminos cubrir los gastos para el mantenimiento de los bienes de propiedad común del condominio, aclarando que los que son de uso común para todos, los cuales manifiestan cuáles no son de uso común para ellos.

**Confesional:** a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja doscientos diez del sumario, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que la **xxxxxx** es el órgano que tiene la administración del condominio del mismo nombre que al adquirir el bien inmueble de su propiedad tenía conocimiento que el mismo estaba sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto (vertical y horizontal); que el **Xxxxxx**, se rige por el contenido del Reglamento de dicho condominio; que tuvo conocimiento de la convocatoria para la asamblea de condóminos del **xxxxxx**, celebrada el día cinco de marzo de dos mil veinte, aclarando que era para asociados nada más; que tiene conocimiento que al ser propietario de un bien inmueble dentro del condominio adquiere derechos y obligaciones con relación a las áreas comunes del condominio, que goza de un derecho de indiviso respecto de los bienes de propiedad común del condominio, consignado en su escritura pública de propiedad; que es obligación de los condóminos cubrir los gastos para el mantenimiento de los bienes de propiedad común del condominio, aclarando que solo los que se utilizan.

**Confesional:** a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja doscientos diez del sumario, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por

el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que la asociación civil **Xxxxxx** es el órgano que tiene la administración del condominio del mismo nombre; que tiene conocimiento que al ser propietario de un bien inmueble dentro del condominio adquiere derechos y obligaciones con relación a las áreas comunes del condominio; que goza de un derecho de indiviso respecto de los bienes de propiedad común del condominio, consignado en su escritura pública de propiedad.

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple del instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, a cargo del Licenciado **Xxxxxx** notario público número **xxxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la veinte a la treinta y uno de autos, prueba que ya fue valorada en líneas que anteceden por haber sido ofertada también por la accionante, luego, los argumentos expuestos en dicho momento se tienen aquí por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

**Documental Pública:** Consistente en la copia certificada del Instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, a cargo del Licenciado **Xxxxxx** notario público número **xxxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la treinta y dos a la cincuenta de autos, prueba que ya fue valorada al haber sido ofertada también por la accionante; por tanto, los argumentos expuestos en ese momento se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

**Documental Pública:** Consistente en la copia certificada del instrumento notarial número **xxxxxx**, Volumen **xxxxx**, a cargo del Licenciado **Xxxxxx** Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la cincuenta y uno a la cincuenta y ocho de autos, prueba que ya fue valorada al haber sido ofertada también por la accionante; por tanto, los argumentos expuestos en ese momento se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

**Documental Pública:** Consistente en la copia certificada del instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, a cargo del **Xxxxxx** Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la cincuenta y nueve a la setenta y nueve de autos, prueba que ya fue valorada al haber sido ofertada también por la accionante; por tanto, los argumentos expuestos en ese momento se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

**Documental Privada:** Consistente en las copias simples de

las cédulas condominales, de Condominio **Xxxxxx** predios dos, tres y cinco; visible a fojas ochenta, ochenta y uno y ochenta y dos de autos, prueba que ya fue valorada en líneas que anteceden por haber sido ofertada también por la accionante, luego, los argumentos expuestos en dicho momento se tienen aquí por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple del instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, a cargo del **Xxxxxx** notario público número **xxxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la ochenta y tres a la ciento nueve de autos, , prueba que ya fue valorada en líneas que anteceden por haber sido ofertada también por la accionante, luego, los argumentos expuestos en dicho momento se tienen aquí por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple del contrato de asociación civil, instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, a cargo del Licenciado **Xxxxxx** notario público número **xxxxxx** de los del Estado; visible a fojas de la ciento diez a la ciento dieciocho de autos, prueba que ya fue valorada en líneas que anteceden por haber sido ofertada también por la accionante, luego, los argumentos expuestos en dicho momento se tienen aquí por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

**Documental Privada:** Consistente en la copia simple del dictamen de factibilidad para fraccionamiento, condominios y desarrollos especiales del condominio "**Xxxxxx**" visible a fojas de la ciento veintidós a la ciento treinta y seis de autos, prueba que ya fue valorada en líneas que anteceden por haber sido ofertada también por la accionante, luego, los argumentos expuestos en dicho momento se tienen aquí por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

**Documental Pública:** Consistente en la copia certificada del instrumento notarial número **xxxxxx** volumen **xxxxxx**, a cargo del Licenciado **Xxxxxx** Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, de fecha ocho de abril del año dos mil veinte, en el cual consta la protocolización de la Asamblea Ordinaria de Condóminos de la Asociación "**Xxxxxx**" celebrada el día cinco de marzo de dos mil veinte; visible a fojas de la ciento ochenta y tres a la ciento ochenta y ocho de autos, prueba que se valora en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un notario mismo que en ejercicio de sus funciones

se encuentra investido de fe pública, y con el cual se acredita que en dicha fecha se protocolizó la mencionada asamblea, en la cláusula de protocolización única lo siguiente:

"Expuesto lo anterior, el señor **XXXXXX**, me presenta un **documento firmado por los miembros de la mesa directiva de la XXXXX, XXXXX, en el cual está asentada el acta que se protocoliza en este instrumento**, asimismo agrego una copia fotostática, al apéndice de esta escritura, bajo la letra "A", y que a la letra dice:

*---En la ciudad de **XXXXX** a las 18:30 horas del día jueves 5 de marzo de 2020 dos mil veinte, en la terraza del condominio conocido como **XXXXX** ubicado en **XXXXX** No. **XXXXX**, se reunieron los condóminos o los representantes de la Asociación "**XXXXX** (en lo sucesivo la "Asociación"), con el objeto de celebrar una **XXXXX** (en lo sucesivo la "Asamblea").---*

*--- Al no haber quórum en primera convocatoria a la hora señalada, la Asamblea se lleva a cabo en segunda convocatoria de acuerdo con la convocatoria publicada el pasado 27 de febrero de 2020 dos mil veinte en el periódico Hidrocálido y enviada el mismo día vía correo electrónico a cada uno de los condóminos, así como publicada en lugar visible del condominio, misma que fue suscrita por el señor **XXXXX**, en su carácter de Presidente del Consejo Directivo de **XXXXX**, respectivamente, la cual es administradora del Condominio **XXXXX** Calicantos, según lo dispone el artículo 472 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes (en lo sucesivo el "Código"). Una copia de dicha convocatoria se anexa a la presente acta para su constancia (**Anexo 1**).---*"

De igual manera, fueron señalados los puntos que conforman el orden del día en que sería desahogada la referida asamblea, entre los que se encuentran:

- I.** Registro de asistencia.
- II.** Designación de Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea.
- III.** Verificación de quórum y declaración de estar legalmente instalada la asamblea.
- IV.** Informe de gestiones del periodo 2019.
- V.** Informe de situación financiera del condominio.
- VI.** Informe del comité de vigilancia del periodo 2019.
- VII.** Elección del Consejo Directivo para el periodo 2020.



**VIII.** Elección del Comité de Vigilancia para el periodo 2020-2022.

**IX.** Elección del Comité de Ecología.

**X.** Determinación de la cuota ordinaria de mantenimiento para el periodo 2020.

**XI.** Determinación de adquisiciones y/o proyectos de mejora para el periodo 2020.

**XII.** Determinación de la cuota extraordinaria para el periodo 2020.

**XIII.** Modificaciones a sanciones contempladas en el reglamento del condominio.

**XIV.** Designación de delegados especiales para la protocolización del acta.

**XV.** Redacción y lectura del acta y cláusula de asamblea.

**Presuncional:** En su doble aspecto de legal y humana y en cuanto favorezca a los intereses de su oferente e **Instrumental de Actuaciones:** Consistente en todo lo actuado y lo que se siga actuando, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**VI.** Analizadas en su conjunto las pruebas aportadas se obtiene del instrumento que contiene la constitución del régimen de propiedad en condominio mixto (vertical y horizontal) "XXXXX" en específico de la cláusula segunda que los adquirentes de cada unidad en que se divide el referido régimen tendrán derechos y obligaciones en los términos del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, del Reglamento del Condominio y Administración correspondiente.

Por tanto, a fin de estar en aptitud de determinar si existe o no una causa para declarar nula la convocatoria que cita a Asamblea General Ordinaria de Condóminos del XXXXX, se debe atender a lo que al efecto preceptúan los referidos ordenamiento.

Siendo que por lo que aquí incumbe el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, establece:

"ARTÍCULO 469.- La escritura pública constitutiva y/o el reglamento de administración del condominio establecerán las características y condiciones para la organización y funcionamiento del condominio y en su caso, del conjunto condominal.

**El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos.** La asamblea general de condóminos

sesionará de manera ordinaria o extraordinaria.”

“ARTÍCULO 472.- **Las convocatorias para asamblea general de condóminos, se harán en forma fehaciente por la administración** cuando menos con cinco días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la misma. Los condóminos podrán convocar a una asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen, por lo menos, el 35% del valor del indiviso total del condominio. La forma de convocar a la asamblea general de condóminos será por medio de la publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado; así como, la fijación en los lugares más visibles del condominio, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales.”

“ARTÍCULO 478.- **La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el reglamento de administración del condominio o designe la asamblea general de condóminos.** En el reglamento de administración del condominio podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades de administrador único. Los miembros del comité de administración, durarán en su cargo un año, pudiendo ser reelectos cuantas veces sea necesario y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por mayoría y en caso de empate o desacuerdo, someterá el asunto al comité de propietarios y de vigilancia del condominio o a la asamblea general de condóminos. ”

(Lo subrayado es propio).

Ahora bien, de los tres primeros preceptos legales antes invocados se obtiene que el órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos, que las convocatorias para la asamblea general de condóminos se hará de forma fehaciente por la administración y que los acuerdos legalmente tomados en la asamblea general de condóminos, **obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.**

De igual forma, del **Reglamento** de administración del condominio demandado se desprende lo siguiente:

En el artículo 47 se estipuló que **la asamblea general de condóminos está formada por la totalidad de los condóminos,** constituyendo el órgano supremo del condominio que deliberará y

tomará las decisiones de acuerdo con dicho reglamento, el reglamento del área social y de recreación, el Código, la escritura constitutiva del condominio y demás legislación aplicable y asimismo será la encargada de hacerlas ejecutar, principalmente por conducto de la Administración del Condominio.

La asamblea general de condóminos sesionará de manera ordinaria y extraordinaria.

Por su parte el artículo **48** indica que las resoluciones de Asamblea General de Condóminos, se tomarán por mayoría de votos, salvo que exista otra disposición que requiera un porcentaje mayor de aprobación en términos del aludido reglamento, el código y la legislación aplicable, a menos que una Asamblea General de Condóminos se celebre en virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes, gozando cada condómino de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad exclusiva representa en el total del condominio.

A su vez el artículo **51** señala que las convocatorias a las Asambleas Generales de Condóminos ordinarias y extraordinarias se harán por lo menos con cinco días hábiles de anticipación, salvo la excepción establecida en el mencionado reglamento para las asambleas extraordinarias.

La forma de convocar a la Asamblea será por medio de la publicación de la convocatoria respectiva en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado; así como, con la fijación de la misma en los lugares más visibles del condominio, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales, notificando por escrito a cada condómino en sus departamentos **o por medio de un correo electrónico.**

**Si el condómino no se encuentra en su departamento o vivienda o se niega a recibir la notificación, bastará con la notificación realizada en términos de lo indicado en la parte inicial del párrafo anterior.** (Lo sobresaliente es propio).

Consecuentemente y atendiendo a lo preceptuado con anterioridad tenemos que por lo que hace a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos del Condominio **Xxxxxx**, celebrada en fecha cinco de marzo de dos mil veinte, cuyo instrumento en el que consta su protocolización obra en copias certificadas visible a fojas de la ciento ochenta y tres a la ciento ochenta y ocho del sumario, esta autoridad estima que la forma en que se realizó la misma sí se

encuentra ajustada a derecho, puesto que fue el Presidente del Consejo de Administración **Xxxxxx**, quien realizó la convocatoria en el diario de circulación estatal denominado **Xxxxxx**, misma que fue dirigida a **todos los propietarios**, siendo ello acertado pues como ya quedó establecido el órgano supremo del condominio es la asamblea general, misma que está conformada por la totalidad de los condóminos, por tanto, **tal convocatoria sí cumple con lo dispuesto por el artículo 47 del referido reglamento, pues son los propietarios los que conforman la Asamblea de Condóminos.**

Sin que el hecho de que en la publicación de la convocatoria que se hizo en fecha veintisiete de febrero de dos mil veinte, se haya asentado que se citaba a los propietarios del condominio demandados a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos de la **Xxxxxx**, le reste valor a lo acordado en la asamblea materia de este juicio, pues por un lado del contrato de asociación civil por el cual se constituyó **Xxxxxx**. se aprecia que su **objeto social de dicha agrupación lo es ser un órgano de gestión y ejecución de los acuerdos tomados por la Asamblea General de Asociados,** luego, tomando en cuenta que tal y como se vio previamente el órgano supremo del condominio es la asamblea general y **ésta está conformada por los condóminos** era menester su asistencia para desahogar los puntos que integraban el orden del día, sin que exista algún precepto en los ordenamientos que regulan al régimen de propiedad en condominio mixto (vertical y horizontal) "**Xxxxxx**, que prohíba que en las asambleas ordinarias de condóminos de la asociación **Xxxxxx**. pueda comparecer el órgano supremo del condominio, entendiéndose por éste como la totalidad de los condóminos y en dicha asamblea se discutan y aprueben los temas que a dicho órgano le competen, pues incluso tomando en cuenta que las funciones encomendadas a la asamblea general así como a la asociación civil en cita, van de la mano, pues la segunda ejecuta los acuerdos tomados por la primera, no se advierte que exista algún inconveniente para que en una misma acta comparezcan los integrantes de la asamblea general como lo son los actores, pues solo a ellos les compete conforme al reglamento abordar y determinar los puntos del orden del día a los que se hizo referencia en la mencionada convocatoria.

Aunado a ello, la convocatoria es clara en señalar que en cinco de marzo de dos mil veinte se llevaría a cabo la Asamblea

General Ordinaria de Condóminos del Condominio **Xxxxxx**, pues incluso después de insertarse los puntos a seguir en el orden del día de dicha asamblea, se hizo del conocimiento de los convocados que las resoluciones tomadas en dicha asamblea serían obligatorias para todos los condóminos y poseedores de las viviendas que se encuentran en el condominio demandado, lo que de ninguna manera es contradictorio, dados los razonamientos externados en el párrafo que antecede.

**Luego, es evidente que en la convocatoria materia de este juicio si se cumplieron con las disposiciones que para el efecto señala los ordenamientos legales antes referidos, y por tanto, no existe alguna causa para declarar nula la misma, puesto que incluso la parte accionante reconoció que se les hizo llegar un correo electrónico a fin de hacer de su conocimiento la convocatoria cuya nulidad ahora se pretende, de ahí que los actores tuvieron pleno conocimiento del día y hora en que se celebraría la asamblea, los puntos que se iban a acordar y la obligatoriedad de las determinaciones en ella tomadas, siendo indebido que ahora pretendan oponerse a ello.**

Consecuentemente, los actores tuvieron conocimiento de la fecha en que ésta se iba a celebrar así como los puntos que se iban a abordar en ésta pues de la referida publicación en la que se les hizo saber el momento en que se iba a celebrar la asamblea se aprecia que se anexó el orden del día.

En otro orden de ideas, de la demanda entablada por la actora se aprecia que además de las irregularidades que dice contiene la convocatoria que cita a Asamblea General Ordinaria del condominio demandado, también se oponen a la ejecución de los acuerdos llevados a cabo en dicha asamblea, es decir, pretenden oponerse a la ejecución de los acuerdos adoptados en la aludida asamblea dado las alegaciones hechas valer, oposición que gira en torno a cuestiones de fondo de los acuerdos tomados en dicha asamblea; ahora bien, establecido que fue el hecho de que la manera en que se llevó la convocatoria está ajustada a la ley, es evidente que los acuerdos tomados en dicha asamblea obligan a los accionantes, pues sus oposiciones debieron hacerlas valer en apego a lo dispuesto por el artículo 477 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, mismo que a la letra dice:

**“ Los acuerdos legalmente tomados en la asamblea general de condóminos, obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.**

Cualquiera de los disidentes o ausentes podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de la asamblea general de condóminos que consideren que viola lo dispuesto en este Código, la escritura pública constitutiva o el reglamento de administración del condominio dentro de los quince días naturales que sigan a la asamblea.

La oposición no suspende, mientras se dicta resolución judicial, la ejecución de los acuerdos impugnados.”

Como se puede observar de dicho precepto legal los acuerdos tomados en la asamblea son obligatorios a **todos los condóminos** incluso a los ausentes, siendo que dicho numeral es claro en establecer cómo se puede oponer judicialmente un condómino a la ejecución de los acuerdos tomados en las asambleas, siendo que en el caso a estudio los actores no se opusieron a dichos acuerdos de la forma que establece el numeral en cita; se afirma lo anterior, tomando en cuenta que la asamblea se celebró el día cinco de marzo de dos mil veinte, y del sello de recepción de Oficialía de Partes de este Tribunal se obtiene que la demanda se enderezó en fecha uno de junio del año próximo pasado, de ahí que sea evidente que ya había fenecido en demasía el término de quince días concedido por el artículo antes descrito para oponerse judicialmente a las resoluciones tomadas en la mencionada asamblea.

No obstante lo anterior, la suscrita juez estima que dichos acuerdos no se encuentran desajustados a derecho, pues en el multicitado reglamento del condominio demandado, se estableció entre otras cosas lo siguiente:

Conforme al artículo 8 los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por: el reglamento y sus derivados, el Código, el Código Civil para el Estado, la escritura constitutiva del condominio, el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo, y la Legislación Urbana aplicable, así como por los ordenamientos legales que encuentren aplicabilidad al caso concreto, incluyendo a los relativos a la asociación civil que conformen los condóminos; y bajo el artículo **11**, se asentó que son objeto de propiedad común en el Condominio:

I.- El acceso o los accesos, puertas de entrada, caseta de vigilancia, jardines exteriores, camellón, banquetas, áreas verdes,

calle interiores, espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como superficies para estacionamiento de vehículos; siempre que sean de uso común o para visitantes;

I.- Los elevadores y las correspondientes escaleras y pasillos de acceso a los diferentes departamentos;

III.- Las oficinas de la administración, el área social y de recreación, en la que se incluye la alberca, terraza, gimnasio y baños;

IV.- Las obras, instalaciones, equipos y aparatos, incluyendo el equipo ubicado en el cuarto de máquinas y la alberca, y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común;

V.- Cualquier otra parte del inmueble, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la mayoría de los condóminos, para usar y disfrutar en común o que se establezcan, con tal carácter en dicho reglamento o en la escritura pública constitutiva o en Asamblea General de Condóminos y que se les de ese tratamiento;

VI.- Respecto del predio número seis, con una superficie de 240.07 metros cuadrados, en donde se edificará una vivienda unifamiliar, se establece que únicamente este inmueble tiene una servidumbre de paso que le otorga este condominio, a efecto de que tenga acceso y salida ese inmueble y cuyo condómino tendrá la obligación de contribuir proporcionalmente para el mantenimiento y reparaciones de ese espacio, y

VII.- Los demás consignados en la escritura pública constitutiva del Condominio.

Por su parte en el artículo **12** aduce que cada condómino, podrá servirse de los bienes comunes y gozar sus servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza, y usos ordinarios, sin restringir o hacer más onerosos el derecho de los demás, lo anterior siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias o aportación al fondo de reserva y dé cumplimiento al mencionado reglamento, así como al reglamento del área social y de recreación en caso de existir.

Asimismo, en el artículo **18** se estipuló que las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por la administración del condominio con cargo al fondo de gastos de mantenimiento, conservación y administración general, es decir a las cuotas

ordinarias. Cuando éstas no basten o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador podrá utilizar el fondo de reserva, previa autorización del Comité de Propietarios y Vigilancia, en caso de que no resulte ese fondo suficiente o se decida no utilizarlo se convocará a Asamblea General de Condóminos, a fin de que conforme lo previene dicho Reglamento, ésta resuelva lo conducente.

Como se puede apreciar, el Reglamento de administración del condominio habitacional urbano medio de tipo mixto, vertical y horizontal, denominado "Xxxxxx", establece cuáles son las áreas que se consideran como objeto de propiedad común en el Condominio; cabe establecer que dicho reglamento no distingue cuáles de estas zonas pueden ser utilizadas por los condóminos que tengan inmuebles en el condominio vertical y cuáles por los propietarios de predios localizados en el condominio horizontal, sino que por el contrario el artículo 4 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, define en su fracción X.- a las áreas de uso común del condominio al establecer que lo es el predio o superficie, infraestructura, equipamiento, mobiliario o equipo ubicados dentro de un condominio, que pertenecen en forma indivisa a los condóminos o en especial a un conjunto de ellos, destinadas a la realización de obras o instalaciones complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte, asistencial, de seguridad estructural o funcionalidad constructiva, infraestructura para la movilidad u otras de carácter análogo.

Ahora bien, del reglamento que rige al condominio demandado se desprende que dichas áreas de uso común lo son para todos los condóminos, es decir no excluye a los propietarios del condominio horizontal del uso de las áreas comunes que se localizan en el vertical ni viceversa, por el contrario se privilegió a **todos los condóminos** para que se sirvieran de los bienes comunes y gozaran sus servicios e instalaciones generales, con la salvedad de que se encontraran al corriente en el pago de cuotas ordinarias.

Del mismo modo, tampoco existe en dicho reglamento una distinción en cuanto al pago de las cuotas de mantenimiento de dichas áreas, pues en tal ordenamiento se pactó el pago de cuotas ordinarias para realizar el pago de las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado, sin que se dividiera las correspondientes al condominio horizontal y las del vertical, pues al haberse constituido como mixto, y además no obrar la distinción



referida se entiende que todos los condóminos pagarán por igual lo relativo a **todas las áreas comunes** del condominio mixto.

Sin que sea óbice de lo anterior lo señalado por el accionante, en el sentido de que conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, el cual de forma literal dice:

*"Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del condominio, los gastos especiales que de ello se deriven, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados; esta modalidad podrá consignarse en el reglamento de administración del condominio o en la escritura pública constitutiva del mismo."*

Como se puede apreciar dicho numeral prevé la distinción en su administración entre las áreas que puedan servir únicamente a una parte del condominio, sin embargo, tal precepto no cobra aplicabilidad en el caso que se estudia, siendo que para que ello acontezca se requiere que tal supuesto éste consignado en el reglamento de administración del condominio, situación que no se colma, pues se insiste el reglamento que regula al condominio demandado no hace distinción en cuanto al cobro, al unificar todos los gastos de las áreas comunes de la totalidad del condominio.

**VII.** En consecuencia de lo anterior, se declara que la parte actora **Xxxxxx, Xxxxxx, Xxxxxx** y **Xxxxxx**, no acreditó la existencia de los elementos constitutivos de su acción de nulidad que hace valer en contra de **Xxxxxx, Xxxxxx** y al **Xxxxxx** denominado **Xxxxxx**.

Siendo por tanto, innecesario el análisis de las diversas defensas y excepciones que opusieron las demandadas, pues a nada práctico conduciría, dado que no se variaría el sentido de la presente sentencia, 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.”*

Por ende, se absuelve a la parte reo de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

Por otro lado, toda vez que la nulidad de un acto jurídico forzosamente debe ser declarado por la autoridad jurisdiccional, no se hace condena especial alguna en las costas y gastos del juicio.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1, 79 fracción III, 82, 83, 84, 86, 85 y relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** Esta Autoridad es competente para conocer del presente negocio.

**SEGUNDO.** Procedió la vía Única Civil y en ella la actora **Xxxxx**, **Xxxxx**, **Xxxxx** y **Xxxxx**, no acreditó la existencia de los elementos de su acción para que proceda la nulidad que hace valer en contra de **Xxxxx**, **Xxxxx** y al **Xxxxx** denominado **Xxxxx**, quien compareció a juicio oponiendo excepciones mismas que resultó innecesario su análisis.

**TERCERO.** Se absuelve a la parte demandada **Xxxxx**, **Xxxxx** y al **Xxxxx** denominado **Xxxxx**, del pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueran reclamadas en el juicio.

**CUARTO.** No se hace condena especial en el pago de las costas y gastos del juicio.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **nueve de julio de dos mil veintiuno**. Conste.

KARY

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0400/2020) dictada en fecha (ocho de julio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (treinta y cuatro) 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 escrituras públicas, datos de identificación del inmueble materia del juicio, nombre de asociaciones privadas y sus representantes, nombres de notarios, nombres de personas morales privadas, nombre de dependencias públicas, nombres de instituciones bancarias y nombres de terceros) 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.